



PUTUSAN

Nomor 767/PDT/2016/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **PT.BANK VICTORIA, TBK**, beralamat di Panin Tower, Lantai 15, 20 dan 25 Senayan City, Jln.Asia Afrika Lot-19 Jakarta Pusat 10270, dalam hal ini diwakili oleh Daniel Budi Rahayu dan Ramon M Runtu selaku Direksi PT. Bank Victoria International, Tbk dan memberikan kuasa kepada Isdawati, SH dan Faizal Roni, SH Advokat & Penasihat Hukum pada "ISDAWATI, SH & REKAN yang berkantor di Jalan Raya Kelapa Kopyor CE II No.9 Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Pebruari 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Turut Tergugat IV:
2. **SARAH ZAFRIA**, beralamat di Jl.Asem Baris Raya Nomor 120 RT.009. RW.005, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat I;
3. **WIWEKO ADI NUGROHO**, beralamat di Jln. Asem Baris Raya Nomor 120 RT.009. RW.005, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Tergugat II ;
Dalam hal ini Pembanding II, III semula Tergugat I, II memberikan kuasa kepada Fauzi Jurnal, SH. MH, Akhmad Muthosim, SH, MH, Alen Irawan, SH, Raysha Rahma Gobel, SH, Anastasia Natalia Yulianto, SH, MH

Halaman 1 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI



dan Robby Wirawan Aditya Tidar Pradana, SH para Advokat yang berkantor di Jurnal & Ponto Law Firm, beralamat di Jalan Tulodong Bawah No. B-3 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Maret 2016

L A W A N

JOICE LIMMANTORO, beralamat di Apartemen The Summit Alpen III No.10 B, Rt.013 Rw.018 Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya POLTAK SIMANJUNTAK, SE, SH, ALFONSIUS SIPAYUNG, SH dan OKTAVIANUS SIHOMBING, SH para Advokat serta Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Poltak Simanjuntak & Partners", beralamat di Jln. Pelatuk No.2 Cipinang Indah II Jakarta Timur. 13430 berdasarkan Surat Kuasa No.66/SK-PS & P/VI/2015 tanggal 10 Juni 2015 (Surat Kuasa terlampir) selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

D A N

1. **PAULUS JAKA SUBIAKTO**, beralamat di Jln.Alle Raya No.21A Rt.001 Rw.002 Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
2. **NOTARIS IRMA DEVITA PURNAMASARI, SH.MKn**, yang beralamat di Jl.Pulau Singkep E.3 No.6 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara. 14240, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
3. **PT.MAHKOTA ASIANA GRHA**, suatu perseroan terbatas berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang beralamat di Kemang Square Lantai 2 Jalan Kemang



Raya No.3A, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Juli 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Juli 2015 di bawah Register perkara Perdata Gugatan No. 426/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL telah mengajukan gugatan dengan perbaikan gugatannya pada tanggal 9 Nopember 2015 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. LATAR BELAKANG HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT

1. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sebagai suami istri yang tinggal dalam satu tempat atau alamat yang sama di Jln. Asem Baris Raya Nomor 120, RT. 009, RW. 005, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
2. Bahwa perkenalan Penggugat dengan Para Tergugat pada awalnya adalah diperkenalkan oleh Turut Tergugat I pada sekitar akhir bulan Pebruari 2014, dimana Para Tergugat pada waktu itu mencari pinjaman uang untuk keperluan renovasi / perbaikan Apartemen milik Tergugat I yang selanjutnya Turut Tergugat I menghubungkan Tergugat I dengan Penggugat yang dalam pertemuan tersebut membicarakan syarat pinjaman yaitu dengan jaminannya adalah satu unit rumah susun di "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan



Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang merupakan milik dari Tergugat I.

3. Bahwa kemudian Turut Tergugat I sebagai perantara / broker menawarkan kepada Penggugat agar Penggugat membeli saja rumah susun "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Tergugat I tersebut dengan iming-iming harga Apartemen Senopati Suites akan naik terus.
4. Bahwa Tergugat I memperoleh "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah dari Turut Tergugat III sebagaimana akta perjanjian pengikatan jual-beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III selaku pengembang dari rumah susun tersebut Nomor 069/0413/MAG/PPJB/SS seluas 25 m² (dua puluh lima meter persegi) dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS dengan luas 142 m² (seratus empatpuluh dua meter persegi).
5. Bahwa terpengaruh dari ucapan Turut Tergugat I tersebut, maka Penggugat pada tanggal 26 Pebruari 2014 melakukan survey atas "Apartemen Senopati Suites" secara bersama-sama antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan untuk itu Penggugat memberikan syarat agar semua proses jual belinya harus dibuatkan secara notariat agar pembeli mendapat perlindungan hukum.
6. Bahwa kemudian keinginan Penggugat tersebut dilanjutkan oleh Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I merekomendasikan Turut Tergugat II selaku Notaris untuk membuat konsep Akta Jual Belinya yang menyusun ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku pada umumnya untuk kemudian disetujui dan ditandatangani para pihak.
7. Bahwa menindaklanjuti proses jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat maka pada tanggal 13 Maret 2014 Penggugat dan Para Tergugat sepakat melakukan pengikatan jual-beli dihadapan Turut Tergugat II yang



kemudian oleh Turut Tergugat II dibuatkan akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 178 tanggal 13 Maret 2014 dimana perjanjian pengikatan jual beli Nomor 069/0413/MAG/PPJB/SS dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS tertanggal 17 April 2013 menjadi lampiran yang melekat dengan minuta akta perjanjian tersebut.

Bahwa harga pembelian unit rumah susun di "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 9.300.000.000,- (Sembilan milyar tiga ratus juta rupiah).

8. Bahwa dengan ditandatanganinya akta perjanjian tersebut maka dengan demikian sah secara hukum jika Penggugat adalah pihak pembeli dari unit rumah susun di "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan Para Tergugat adalah pihak penjual dari unit rumah susun di "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

9. Bahwa Penggugat telah memberikan uang muka sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan perincian :

- a. Sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) pada tanggal 27 Pebruari 2014,
- b. Sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 28 Pebruari 2014,
- c. Sebesar Rp.500.000.000,- lima ratus juta rupiah) pada tanggal 1 Maret 2014,

Pembayaran uang muka tersebut disodorkan kwitansinya oleh Tergugat Penggugat pada tanggal 26 Pebruari 2014 dan pembayaran tersebut dilakukan Penggugat sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikat Jual-Beli, kemudian secara bertahap Penggugat juga telah membayar sebesar



Rp.3.550.000.000,- (tiga milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 10 April 2014;
- b. sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 10 Juni 2014;
- c. sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Juni 2014;
- d. sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 04 Juli 2014;
- e. sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 21 Juli 2014;
- f. sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 12 Juli 2014;
- g. sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 08 Agustus 2014; dan
- h. sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 09 Agustus 2014.

Dengan demikian total keseluruhan uang Penggugat yang telah diterima oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp. 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan rincian pembayaran tersebut telah tertuang dalam pasal 2 Addendum Pengikatan Jual-Beli No.35 tanggal 16 September 2014.

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

10. Bahwa sesuai dengan fakta hukum jika perjanjian dibuatkan akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat yang kemudian dilandasakan kepada



perjanjian Nomor 069/ 0413/ MAG/ PPJB/ SS dan nomor 070/ 0413/ MAG/ PPJB/ SS tertanggal 17 April 2013 antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III, sehingga dengan demikian segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak boleh melanggar aturan yang ada dalam perjanjian Nomor 069/0413/MAG/PPJB/SS dan nomor 070/ 0413/ MAG/ PPJB/ SS tertanggal dari 17 April 2013.

11. Bahwa pada pasal 14 ayat 14.1 pada perjanjian Nomor 069/0413/MAG/PPJB/SS dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS tertanggal dari 17 April 2013 berbunyi sebagai berikut:

“Sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Pembeli dikenakan mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban atas Unit Standar Apartemen kepada pihak ketiga setelah memperoleh persetujuan tertulis dari penjual dan membayar biaya pengalihan kepada Penjual”

Bahwa sesuai dengan ketentuan diatas maka Tergugat I memiliki kewajiban untuk meminta persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Turut Tergugat III jika ingin mengalihkan hak atas unit apartemen tersebut kepada Penggugat.

12. Bahwa faktanya pada saat Para Tergugat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan Penggugat ternyata Para Tergugat tidak pernah memberikan dan menunjukkan bukti persetujuan secara tertulis dari Turut Tergugat III kepada Penggugat, jelas perbuatan Para Tergugat yang menyembunyikan fakta hukum tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan bagi Penggugat karena sangat jelas jika tidak ada bukti persetujuan dari Turut Tergugat III maka sangat jelas Para Tergugat tidak dapat mengalihkan kepemilikan unit rumah susun tersebut kepada Penggugat, ini membuktikan jika Para Tergugat adalah penjual yang tidak memiliki itikad baik.

13. Bahwa dalam akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 178 tanggal 13 Maret 2014 tertulis jika alamat dari unit rumah susun di “Apartemen Senopati Suites”



unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, padahal sesuai dengan perjanjian Nomor 069/0413/MAG/PPJB/SS dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS tertanggal dari 17 April 2013 ternyata unit tersebut berada di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

14. Bahwa adanya kesalahan dalam penulisan alamat lokasi dari unit rumah susun tersebut "patut diduga" merupakan unsur kesengajaan dari Para Tergugat dalam memberikan informasi yang salah kepada Turut Tergugat II untuk dimasukkan ke dalam akta pengikat jual-beli, tentu hal ini sangat menguntungkan bagi Para Tergugat karena jika suatu saat ada permasalahan dalam proses jual-beli maka objek yang disengketakan akan kabur karena domisili yang berbeda, dan seharusnya Turut Tergugat II sebagai pejabat pembuat akta otentik harus teliti dalam memasukkan suatu informasi ke dalam akta yang dibuatnya oleh karena itu kesalahan ini juga terjadi karena kesalahan dari Turut Tergugat II yang tidak teliti dalam membuat suatu akta.
15. Bahwa pada saat pembuatan akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 178 tanggal 13 Maret 2014 Para Tergugat tidak pernah menginformasikan kepada Penggugat jika unit rumah susun yang akan dibeli oleh Penggugat tersebut telah menjadi jaminan di Turut Tergugat IV, bahkan untuk meyakinkan Penggugat, Para Tergugat menyatakan dalam akta tersebut jika unit apartemen tersebut tidak menjadi jaminan apapun sebagaimana yang terdapat dalam pasal 6 ayat 1 point c.
16. Bahwa oleh karenanya, tindakan Para Tergugat tersebut juga bertentangan dan melanggar terhadap ketentuan Pasal 14.1 Perjanjian Nomor 069/0413/MAG/PPJB/SS dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS tertanggal dari 17 April 2013, yang selengkapnya dikutip sebagai berikut:
"Sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Pembeli diperkenankan mengalihkan hak-hak dan kewajiban-



kewajibannya atas Unit Standar Apartemen kepada pihak ketiga setelah memperoleh persetujuan tertulis dari Penjual dan membayar biaya pengalihan kepada Penjual.”

Oleh karenanya, tindakan Para Tergugat yang belum memperoleh persetujuan tertulis dari Turut Tergugat III menyebabkan tidak sah setiap tindakan peralihan kepada Penggugat dan hal ini tidak pernah diinformasikan Para Tergugat kepada Penggugat sebelumnya.

17. Bahwa dengan itikad baik kemudian Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap atas pembelian unit apartemen tersebut kepada Para Tergugat, dan Penggugat sudah melakukan pembayaran sebesar Rp. 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) atau sekitar 60% dari total nilai pembelian unit rumah susun sebesar Rp. 9.300.000.000,- (sembilan milyar tiga ratus juta rupiah).
18. Bahwa setelah melakukan pembayaran tersebut kemudian baru Para Tergugat menyampaikan kepada Penggugat jika unit rumah susun tersebut telah menjadi jaminan di Turut Tergugat IV, tentu apa yang disampaikan oleh Turut Tergugat membuat kaget Penggugat karena bagaimanapun Penggugat telah menyerahkan lebih kurang 60% uang pembelian unit rumah susun kepada Para Tergugat.
19. Bahwa kemudian Para Tergugat mengajukan untuk membuat addendum atas pengikatan jual-beli unit rumah susun tersebut, Penggugat yang pada saat itu bersedia membuat addendum tersebut karena Penggugat memang berkeinginan membeli unit rumah susun tersebut dan apalagi Penggugat telah membayar 60% dari nilai pembelian unit rumah susun tersebut, dan juga Penggugat beranggapan bahwa konsep Penggugat sudah masuk dalam Addendum, sehingga kemudian dibuatkan Addendum Pengikatan Jual-Beli No.35 tanggal 16 September 2014 dihadapan Turut Tergugat II.
20. Bahwa ternyata outstanding Para Penggugat di Turut Tergugat IV sebesar Rp. 3.632.177.255,- (tiga milyar enam ratus tiga puluh dua juta seratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima rupiah) sehingga dengan demikian



Para Penggugat seharusnya sudah dapat melunasi outstanding kredit di Turut tergugat IV dengan uang yang telah diberikan oleh Penggugat dan segera dapat melakukan peralihan hak antara Penggugat dengan Para Tergugat.

Bahwa pada kenyataannya Para Tergugat tidak melakukan hal tersebut justru Para Tergugat sengaja mengulur-ngulur waktu dan tidak berniat dalam melakukan jual-beli dengan Penggugat.

21. Bahwa jelas perbuatan Para Penggugat yang secara sengaja tidak memberikan keterangan yang benar pada saat pembuatan akta pengikatan jual-beli dan menciptakan suatu kondisi dimana Penggugat harus mau menerima addendum pengikatan jual-beli tentu suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan ini semakin memberikan fakta jika Para Tergugat bukanlah penjual yang memiliki itikad baik.

22. Bahwa tindakan Para Tergugat yang sengaja tidak memberikan informasi yang benar sangat bertentangan dengan hak konsumen sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UU Perlindungan Konsumen"), yang selengkapnya dikutip sebagai berikut:

"Hak Konsumen adalah

c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

dan bahkan, dalam Pasal 4 huruf h Penggugat selaku konsumen berhak mendapatkan kompensasi atas kerugian yang disebabkan barang/jasa yang diterima tidak sesuai/bertentangan dengan perjanjiannya, sebagaimana dikutip sebagai berikut:

"h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya,"

23. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, maka Para Tergugat wajib berdasarkan hukum mengganti



kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang ditimbulkannya. Kewajiban mana didasari pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") yang menyatakan sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

24. Bahwa berdasarkan uraian fakta atas kerugian faktual dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, mewajibkan Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian dimaksud kepada Penggugat guna memulihkan hak hukum Penggugat.

C. PENGGUGAT ADALAH PEMBELI YANG MEMILIKI ITIKAD BAIK DAN WAJIB MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.

25. Bahwa Penggugat telah menunjukkan itikad yang baik dalam pelaksanaan pembelian unit rumah susun di "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Bahwa dengan itikad baik kemudian Penggugat melakukan pembayaran secara bertahap atas pembelian unit apartemen tersebut kepada Para Tergugat, dan Penggugat sudah melakukan pembayaran sebesar Rp. 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dari nilai total pembelian unit rumah susun sebesar Rp. 9.300.000.000,- (Sembilan milyar tiga ratus juta rupiah).
26. Bahwa selain itu Penggugat juga tetap dengan itikad baik memenuhi permintaan Para Tergugat untuk melakukan membuat addendum pengikatan jual-beli pada saat Para Tergugat menyampaikan jika unit rumah susun tersebut sedang dalam jaminan di Turut tergugat IV, hal itu



semata-mata dilakukan oleh Penggugat karena pada saat itu Penggugat masih memiliki keyakinan jika Para Tergugat tetap berniat untuk menjual unit rumah susun tersebut, yang pada kenyataannya hingga gugatan ini dimasukkan tidak pernah dilaksanakan oleh Para Tergugat.

27. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung No.Register 1230 K/Sip/1980 tanggal 18 Maret 1982 yang bunyinya sebagai berikut “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”

Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut maka sudah selayaknya jika Penggugat mendapat perlindungan hukum agar Penggugat tidak mendapat perlakuan yang sewenang-wenang dari Para Tergugat.

D. KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT

28. Bahwa sesuai dengan pengikatan jual-beli no 178 maka sudah seharusnya saat ini Penggugat memiliki unit rumah susun di “Apartemen Senopati Suites” unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, namun karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Penggugat hingga saat ini tidak dapat memiliki unit rumah susun tersebut.

29. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat sangatlah banyak baik secara materiil maupun secara immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

- (1) Uang yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp . 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah); dan
- (2) Denda dari batalnya pengikatan jual beli sesuai ketentuan pasal 4 akta pengikat jual-beli No.178 tanggal 13 Maret 2014 sebesar 50% dari uang yang telah diterima Penggugat yaitu sebesar Rp.



2.775.000.000,-(dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Total Kerugian Materiil sebesar Rp. 8.325.000.000,- (delapan milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

- b. Kerugian atas bunga uang yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat.

Bahwa ketentuan bunga telah diatur dalam undang-undang Pasal 1767 KUHPer yaitu sebesar 6% per tahunnya.

Bunga uang, adalah selama uang Penggugat ditahan oleh Tergugat walaupun sudah diminta untuk dikembalikan secara lisan maupun secara tertulis yaitu sejak pembayaran terakhir tanggal 9 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2015 sebesar Rp.5.550.000.000.- x 6% = Rp.333.000.000.000.- (Tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah).

Bahwa perhitungan bunga uang sangat beralasan hukum untuk tetap diperhitungkan sampai dengan Para Tergugat membayar secara lunas seluruh hak-hak Penggugat.

- c. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) karena akibat dari perkara ini Penggugat telah mengalami mental yang tidak stabil dan telah mengganggu kehidupan dari Penggugat.

30. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Akta Pengikatan Jual Beli No.178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, telah diatur dan dijamin bahwa "Penggugat dapat menuntut Tergugat untuk pengembalian seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat dengan seketika dan sekaligus lunas, dan memberikan hak kepada Penggugat untuk menuntut secara hukum baik secara Perdata maupun secara Pidana.

31. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2014 Penggugat telah mengirim Teguran (Somasi) kepada Tergugat agar Tergugat mengembalikan secara utuh semua uang yang sudah diterimanya ditambah dengan denda sebesar



50% dari uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 4 PJB No.178 tanggal 13 Maret 2014 yang jumlahnya sebesar Rp. 8.325.000.000,- (delapan milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

32. Bahwa dari hasil Teguran / Somasi tersebut, maka dilakukan beberapa kali pertemuan antara kuasa hukum Penggugat dengan kuasa hukum Tergugat yaitu :

- d. Pertemuan pertama diadakan Pada tanggal 4 Nopember 2014 di Cilandak Town Square (CITOS);
- e. Pertemuan ke dua diadakan tanggal 18 Oktober 2014 di CITOS;
- f. Pertemuan yang ke Tiga tanggal 1 Desember 2014 di Pacific Palace Jakarta, kesemuanya membicarakan pengembalian semua uang Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat serta juga membicarakan usaha-usah penyelesaian tersebut namun tidak menghasilkan penyelesaian.

E. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

33. Bahwa mengingat Tergugat telah terbukti tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan dan/atau memenuhi kewajiban hukumnya sehingga Penggugat khawatir jikalau Tergugat akan menjual, mengalihkan dan/atau memindahtangankan Tanah dan Bangunan kepada pihak lain dan juga harta bendanya kepada pihak lain, dan untuk menjaga Gugatan a quo menjadi tidak sia-sia (illusionir), maka kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Majelis Hakim dalam perkara a quo berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap unit rumah susun di "Apartemen Senopati Suites" unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.



34. Bahwa oleh karena fakta hukumnya rumah susun di “Apartemen Senopati Suites” unit 10-B lantai 10 yang terletak di jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan masih tersangkut dengan pihak ketiga (Turut Tergugat IV) dengan jumlah pokoknya sebesar Rp.3.632.177.255.- (tiga miliar enam ratus tiga puluh dua juta seratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh lima rupiah), maka nilai sita jaminan tersebut jika dilakukan lelang kelak dikemudian hari tidak akan mencukupi untuk menjamin kewajiban hukumnya kepada Penggugat, untuk itu sangat beralasan hukum jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk juga dapat meletakkan sita jaminan terhadap rumah tinggal Para Tergugat yang terletak di Jln. Asem Baris Raya No.120. Rt.009, Rw.005 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, atau setidaknya Sita Persamaan/Perbandingan (Vergelijkend Beslag), atas harta kekayaan lainnya yang rinciannya akan dimohonkan oleh Penggugat secara terpisah dan tersendiri.

F. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

35. Bahwa Penggugat khawatir jikalau Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini dengan suka rela, untuk itu sangat beralasan hukum apabila terhadap Para Tergugat dikenakan kewajiban untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, apabila Tergugat tidak melakukan putusan perkara Gugatan a quo.

G. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA



36. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka sudah tepat apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Putusan dalam Perkara a quo harus dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta meskipun terdapat bantahan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan dalam Gugatan ini, Penggugat telah membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo berkenan mengeluarkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI.

1. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang tidak bergerak milik Para Tergugat berupa Apartemen "Senopati Suites" Unit 10-B lantai 10 yang terletak di Jln. Senopati Raya, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan.
2. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang tidak bergerak milik Tergugat berupa Bidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan, terletak di Jln. Asem Baris Raya No.120 Rt.009 Rw.005 Kelurahan Kebun Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
3. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang bergerak milik Para Tergugat berupa Kendaraan bermotor.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang Tergugat yang diletakkan sebagai sita jaminan (goed en van waarde verklard).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 178 tanggal 13 Maret 2014 dan Addendum Pengikatan Jual- No.35 Beli tanggal 16 September 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat II tidak sah secara hukum karena tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;
4. Menghukum Para Tergugat membayar secara serta merta dan sekaligus lunas kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar :
 - g. Kerugian Materiil sebesar Rp. 8.325.000.000,- (delapan milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah); dan
 - h. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
5. Menghukum Para Tergugat untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat berupa bunga uang sebesar Rp.333.000.000.000.- (Tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas.
6. Menghukum Para Tergugat untuk tetap membayar bunga uang yang dihitung sampai dengan pembayaran lunas semua hak-hak Penggugat.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) setiap harinya sejak tanggal perkara a quo, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan.
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan surat Jawabannya pada tanggal 23 November 2015 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Halaman 17 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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. Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur Karena Mencampuradukkan Dalil-dalil PMH dengan Wanprestasi Penggugat.

1. Bahwa dalam Gugatan Bagian A Butir 4 Posita Gugatan disebutkan:

“...sebagaimana akta perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III selaku pengembang dari rumah susun tersebut No. 069/0413/MAG/PPJB/SS seluas 25m2 dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS dengan luas 142 m2.”

Selanjutnya dalam Gugatan Bagian A Butir 7 Posita Gugatan disebutkan:

“...Penggugat dan Para Tergugat sepakat melakukan pengikatan jual-beli No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dimana perjanjian pengikatan jual beli No. 069 / 0413 / MAG / PPJB / SS dan nomor 070/0413/MAG/PPJB/SS tertanggal 17 April 2013 menjadi lampiran yang melekat dengan minuta akta perjanjian tersebut.”

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, Penggugat menjelaskan latar belakang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.

2. Bahwa Penggugat mengakui hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Gugatan Bagian A Butir 1-9 Gugatan, yang mana pada intinya Penggugat membeli Apartemen Senopati Suites Unit 10-B Lantai 10 (“Unit Apartemen”) atas nama Tergugat I dengan harga yang disepakati sebesar Rp 9.300.000.000,- berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 178 tanggal 13 Maret 2014 (“PPJB”) dan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli No. 35 tanggal 16 September 2014 (“ADDENDUM PPJB”), yang keduanya dibuat dihadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta (“Turut Tergugat II”).

3. Fakta hukum yang disembunyikan oleh Penggugat dalam Gugatan yaitu antara lain kewajiban Penggugat yang harus membayar term ke-2 berdasarkan PPJB sebesar Rp. 6.800.000.000,- tanggal 10 Juni



2014, namun pada kenyataannya Penggugat baru membayar Rp.3.350.000.000,-, hal tersebut tidak sesuai dengan jumlah yang disepakati dan lewat jangka waktu yang ditentukan dalam PPJB. Dan kemudian kesepakatan pelunasan berdasarkan ketentuan dalam ADDENDUM PPJB yang seharusnya dibayar oleh Penggugat pada tanggal 29 September 2014 tidak dipenuhi pula oleh Penggugat.

4. Bahwa dalam Bagian B Butir 22 Gugatan, disebutkan:

“...Bahwa tindakan Para Tergugat yang sengaja tidak memberikan informasi yang benar bertentangan dengan hak konsumen sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 4 huruf C Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.”

Bahwa antara tawaran untuk membeli Unit Apartemen diajukan pertama kali oleh Penggugat, serta dalam penawaran tersebut Penggugat mengakui telah mengetahui bahwa Unit Apartemen dalam jaminan pinjaman di Turut Tergugat IV sejak tanggal sebelum penandatanganan PPJB melalui surat tanggal 22 Februari 2014.

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan lebih terang atau jelas mengenai perbuatan mana yang dimaksud, serta Penggugat tidak memperhatikan unsur – unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang – undang Hukum Perdata adalah:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan definisi tersebut diatas, suatu perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsurnya yaitu:

1. Ada suatu perbuatan;
2. Perbuatan itu melawan hukum;



3. Ada kesalahan dari pelaku;
4. Ada kerugian korban;
5. Ada hubungan kasual antara perbuatan dan kerugian.

Penggugat tidak dapat menjelaskan dalil – dalilnya bahwa Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena dalam kaitannya dengan UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“UU Perlindungan Konsumen”), Penggugat sudah mengetahui segala hal terkait Unit Apartemen sebagaimana dinyatakan dalam surat penawaran tanggal 22 Februari 2014, tidak ada hal yang disembunyikan oleh Para Tergugat.

Bahwa apabila Penggugat menempatkan dirinya sebagai “Konsumen” berdasarkan UU Perlindungan Konsumen, maka Penggugat otomatis menempatkan Para Tergugat sebagai “Pelaku Usaha” berdasarkan undang-undang tersebut.

Dijelaskan definisi “Pelaku Usaha” menurut UU Perlindungan Konsumen, yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perserorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

“Pelaku Usaha” yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, koperasi, BUMN, importir, pedagang, distributor dan lain-lain. Sehingga dengan demikian, Para Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pelaku Usaha berdasarkan UU Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Penggugat telah keliru menafsirkan dan menerapkan ketentuan-ketentuan dalam UU Perlindungan



Konsumen, sehingga dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

5. Bahwa Perjanjian-perjanjian yang dibuat Penggugat dengan Para Tergugat merupakan bentuk persetujuan tertulis untuk transaksi pengikatan jual beli Unit Apartemen, sebagai wujud dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana rumusan Pasal 1338 BW. Sedangkan perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari Undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan yang secara khusus ditentukan sendiri oleh para pihak.
 6. Bahwa fakta-fakta yang didalilkan oleh Penggugat hanya bersumber dari perjanjian-perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, maka dalam pemeriksaan perkara a quo para pihak dan majelis hakim yang memeriksa hanya akan lebih menekankan pada pembuktian atau pemeriksaan terhadap pelaksanaan PPJB dan ADDENDUM PPJB, sehingga jenis gugatan yang lebih tepat diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi, bukan Gugatan PMH.
 7. Berdasarkan keterangan diatas, Penggugat mencampuradukkan PMH dengan pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB terkait pengikatan jual beli Unit Apartemen, dengan pengertian walaupun Penggugat mendalilkan PMH dalam gugatannya padahal fakta hukum adalah pelaksanaan perjanjian dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB, sehingga dengan demikian Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, maka sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
- Kontradiksi antara Titel Gugatan dengan Isi Gugatan.
8. Penggugat mengakui adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan PPJB dan ADDENDUM PPJB sebagaimana uraian dalam Bagian A Butir 1-9 Gugatan.
 9. Bahwa dalam Posita Bagian D Butir 29 (2), menyebutkan:

Halaman 21 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI



“Denda dari batalnya pengikatan jual beli sesuai ketentuan pasal 4 akta pengikatan jual beli No. 178 tanggal 13 Maret 2014 sebesar 50% dari uang telah diterima Penggugat yaitu sebesar Rp 2.775.000.000,-. Total kerugian materiil sebesar Rp 8.325.000.000,-.”

Selanjutnya dalam Petitum Butir 4, menyebutkan:

“Menghukum Para Tergugat membayar secara serta merta dan sekaligus lunas kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar:

- a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 8.325.000.000,- (delapan milyar tiga ratus dua puluh lima juta Rupiah);
- b. kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah).”

Bahwa Kerugian Materiil yang diajukan dalam Petitum Gugatan oleh Penggugat merupakan perhitungan berdasarkan Perjanjian, dengan perhitungan denda 50% dari total yang diterima Tergugat I.

10. Bahwa dengan perhitungan kerugian Materiil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Posita Bagian D Butir 29, Butir 30, Butir 31 didasari dari perhitungan atau formulasi pemberian ganti rugi sebagaimana diatur dalam Perjanjian PPJB dan ADDENDUM PPJB, sedangkan dalam titel Gugatan Penggugat mendalilkan PMH.

Perlu ditegaskan bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan pembatalan atas PPJB dan atau ADDENDUM PPJB, maka Penggugat tidak dapat menggunakan ketentuan dalam Pasal 4 PPJB, karena pada prinsipnya PPJB telah batal demi hukum karena Penggugat sudah terlebih dahulu Wanprestasi dengan tidak membayar sesuai jadwal yang telah disepakati dan tidak pernah melunasi sesuai PPJB dan ADDENDUM PPJB. Oleh karena itu yang berlaku adalah ketentuan Pasal 3 PPJB yang memberikan hak bagi Para Tergugat menerima 50% dari uang muka.



Apabila Penggugat meminta ganti rugi dengan perhitungan sebagaimana diatur dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB, seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi, bukan PMH, karena dalil-dalil Gugatan Penggugat hanya menyajikan fakta-fakta berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, sehingga dengan demikian terdapat kontradiksi antara judul gugatan dengan isi gugatan, maka sepatutnya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk Menyatakan, menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

B. Dalam Pokok Perkara.

11. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya.

Terkait PPJB dan ADDENDUM PPJB serta Serah Terima Unit Apartemen.

13. Bahwa benar, sekitar bulan Februari 2014, Tergugat I memerlukan dana untuk keperluan renovasi Unit Apartemen milik Tergugat I. Yang semula Penggugat berniat meminjamkan dana kepada Tergugat I, namun pada akhirnya memutuskan untuk membeli Unit Apartemen tersebut, maka pada tanggal 22 Februari 2014, Penggugat melalui Bapak Chandra Saritua (Suami Penggugat) mengirimkan surat penawaran kepada Tergugat I untuk keperluan membeli Unit Apartemen. Hal tersebut juga diketahui oleh Turut Tergugat I, melalui

Halaman 23 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI



e-mail yang dikirim oleh Bapak Chandra Saritua ke email Turut Tergugat I.

14. Bahwa Para Tergugat menolak pernyataan yang dinyatakan Penggugat dalam Bagian A Butir 3 Gugatan, menyebutkan:

“...menawarkan kepada Penggugat agar Penggugat membeli saja rumah susun “Apartemen Senopati Suite” unit 10-B lantai 10 yang terletak di Jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Tergugat I tersebut dengan iming-iming harga Apartemen Senopati Suites akan naik terus.”

Bahwa pernyataan tersebut diatas tidak sesuai dengan fakta, karena Para Tergugat tidak pernah mendengar atau menyaksikan Turut Tergugat I memberikan iming-iming seperti yang didalilkan oleh Penggugat selama dalam proses penawaran berlangsung, dan lagipula tanpa iming-iming-pun secara umum harga properti cenderung naik. Dengan demikian Para Tergugat menolak dalil Penggugat dalam Bagian A Butir 3 dan Butir 5 Gugatan.

15. Bahwa benar pada tanggal 13 Maret 2014, Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II menandatangani PPJB, yang mana dalam perjanjian tersebut diatur tata cara pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PPJB adalah dengan cara sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap Pertama, Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) merupakan Uang Muka yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I sebelum penandatanganan PPJB
- b. Pembayaran Tahap Kedua, Rp. 6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta Rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 10 Juni 2014 melalui PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Soepomo untuk nomor rekening 6000347939 atas nama Tergugat I.



c. Pembayaran Tahap Ketiga, Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sisa pembayaran yang dijadikan jaminan pelaksanaan pembayaran biaya-biaya.

16. Bahwa berdasarkan Pasal 2 PPJB, Penggugat seharusnya membayar sebesar Rp. 6.800.000.000,- kepada Tergugat I pada tanggal 10 Juni 2014 pada Bank BCA Cabang Soepomo, Tapi hal ini tidak dilakukan Penggugat, maka dengan demikian Penggugat seharusnya dapat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi. Sehingga dengan demikian Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada Bagian A Butir 9 Gugatan, karena Penggugat menyembunyikan fakta hukum bahwa Penggugat telat melakukan pembayaran pembelian Unit Apartemen sebagaimana diatur dalam PPJB.

17. Meskipun Penggugat belum melunasi pembayaran tahap kedua perjanjian pengikatan jual beli atas Unit Apartemen sebagaimana ketentuan dalam Pasal 2 PPJB, Tergugat I melakukan serah terima Unit Apartemen dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 16 Agustus 2014 sebagai bentuk itikad baik dari Tergugat I serta tindak lanjut dari pelaksanaan Pasal 2 (a) PPJB.

Dengan demikian Penggugat sudah menguasai Unit Apartemen meskipun belum ada pelunasan pembayaran tahap kedua dari Penggugat.

Terkait Persetujuan Turut Tergugat III.

18. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam Gugatan Bagian B Butir 11 Butir 12 dan Butir 16 Gugatan terkait persetujuan pengalihan Unit Apartemen dari Turut Tergugat III kepada Para Tergugat. Penggugat keliru dalam pemahaman pengalihan atas suatu hak berdasarkan hukum, yang mana pada faktanya secara hukum belum ada pengalihan hak atas Unit Apartemen kepada Penggugat, baru sebatas pengikatan jual beli, maka dengan demikian belum



diperlukan persetujuan pengalihan Unit Apartemen dari Turut Tergugat III.

Bahwa akta pengikatan, dalam hal ini PPJB dan ADDENDUM PPJB tidak dengan serta merta memindahkan hak atas Unit Apartemen dari Tergugat I kepada Penggugat. Akta pengikatan secara umum hanya merupakan perjanjian bahwa kedua belah pihak akan melakukan jual beli hak atas suatu tanah/properti. Jual beli baru terjadi dengan dibuatnya akta jual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

19. Bahwa Para Tergugat menolak dalil yang menyebutkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena jelas dalam perikatan antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi peralihan hak, karena bersifat pengikatan jual beli, maka dengan demikian Tergugat I tidak melanggar ketentuan 14 ayat 14.1 Perjanjian No 069/0413 / MAG / PPJB / SS dan Perjanjian No. 070 / 0413 / MAG / PPJB / SS tanggal 17 April 2013. Merujuk Pasal 1457 KUHPdata, menyebutkan :

“suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Berdasarkan rumusan Pasal 1457 KUHPdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas



suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindahtangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata.

Penyerahan secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata harus dilakukan pembayaran secara penuh, sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyebutkan:

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut Perjanjian”

Selanjutnya dalam Pasal 1517 KUHPerdata, menyebutkan:

“Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si Penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267”.

Bahwa faktanya, Penggugat selaku pembeli Unit Apartemen dalam hal ini belum melakukan pelunasan atas Unit Apartemen sebagaimana diatur dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB, maka dengan demikian secara hukum belum ada peralihan hak atas Unit Apartemen dari Tergugat I kepada Penggugat. Meskipun belum ada peralihan hak dan Penggugat belum melunasi harga pembelian Unit Apartemen, Para Tergugat dengan itikad baik sudah menyerahkan penguasaan Unit Apartemen kepada Penggugat.

Terkait Kesalahan Penulisan Alamat Unit Apartemen.

20. Para Tergugat menolak dalil Penggugat dalam Bagian B Butir 13 dan 14 Gugatan terkait kesalahan penulisan alamat Unit Apartemen oleh Turut Tergugat II.



21. Bahwa tuduhan terhadap Para Tergugat atas kesalahan penulisan alamat apartement tidak berdasarkan fakta, karena penunjukkan Turut Tergugat II sebagai notaris yang membuat akta perjanjian dilakukan oleh Penggugat, karena Turut Tergugat II diperkenalkan kepada Para Tergugat oleh Penggugat, dan Turut Tergugat II merupakan notaris langganan Penggugat untuk beberapa transaksi.
22. Bahwa Penggugat keliru dan tidak teliti membaca PPJB dan ADDENDUM PPJB secara keseluruhan, karena Perjanjian No 069/0413/MAG/PPJB/SS dan Perjanjian No. 070/0413/MAG/PPJB/SS tanggal 17 April 2013 merupakan satu kesatuan dengan PPJB dan ADDENDUM PPJB, yang mana dalam Perjanjian No 069/0413/MAG/PPJB/SS dan Perjanjian No. 070/0413/MAG/PPJB/SS tanggal 17 April 2013 disebutkan secara tegas letak alamat Unit Apartemen. Sehingga jikapun terdapat kesalahan penulisan merupakan murni kesalahan atau kelalaian dari Turut Tergugat II, karena draft PPJB dan ADDENDUM PPJB disusun oleh Turut Tergugat II dan terhadap kesalahan atau kelalaian tersebut tidak ada unsur kesengajaan dari Para Tergugat.
23. Bahwa Penggugat bersama Turut Tergugat I sudah melakukan pemeriksaan kondisi fisik atas Unit Apartemen sebelum penandatanganan PPJB dilakukan para pihak, dengan demikian obyek PPJB dan ADDENDUM PPJB secara pasti sudah diketahui letaknya oleh Penggugat, maka kesalahan penulisan oleh Turut Tergugat II tersebut bukan hal yang substantif terkait pengikatan jual beli Unit Apartemen.
- Selain itu adanya salah penulisan alamat bukan disebabkan kesalahan Para Tergugat akan tetapi merupakan kesalahan dari Turut Tergugat II sebagai notaris, bahkan Penggugat juga melakukan kesalahan karena tidak teliti dalam membaca PPJB. Dengan



demikian jelas bahwa kesalahan penulisan tidak dapat dibebankan kepada Para Tergugat.

Terkait Unit Apartemen Sebagai Jaminan pada Turut Tergugat IV.

24. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat dalam Bagian B Butir 15 yang menyatakan:

“...Para Tergugat tidak pernah menginformasikan kepada Penggugat jika unit rumah susun yang akan dibeli oleh Penggugat tersebut telah menjadi jaminan di Turut Tergugat IV...”

Bahwa pernyataan Penggugat diatas tidak berdasarkan fakta, nyatanya hal tersebut sudah diketahui secara pasti oleh Penggugat sebelum penandatanganan PPJB, diperkuat dengan surat dari Penggugat melalui Suami Penggugat pada tanggal 22 Februari 2014, yang mana hal tersebut juga diketahui oleh Turut Tergugat I melalui e-mail tanggal 23 Februari 2014 yang dikirim oleh Suami Penggugat. Berikut kutipan angka 3 surat tanggal 22 Februari 2014 yang dikirim oleh Suami Penggugat kepada Tergugat I terkait telah diketahui sebelumnya jaminan sertifikat Unit Apartemen di Bank Victoria/Turut Tergugat IV oleh Penggugat:

“3. Jika point 2 yang terjadi, maka saya akan membayarkan terlebih dahulu pelunasan outstanding Ibu Sarah ke Bank Victoria dengan maksimal Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).”

Bahwa lebih lanjut dalam ADDENDUM PPJB sangat jelas disebutkan dalam Pasal 2 ayat 1 huruf c.1 Penggugat akan melakukan pembayaran Rp. 3.632.177.255,- ke rekening Tergugat I yang terdapat pada Bank Victoria cabang Senayan untuk pelunasan kewajiban Tergugat I kepada Turut Tergugat IV.

Dengan demikian, maka merupakan alasan yang mengada-ada jika Penggugat menyatakan tidak mengetahui kalau Unit Apartemen sedang dijaminan oleh Tergugat I pada Turut Tergugat IV.



25 Bahwa Para Tergugat menolak pernyataan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat secara sengaja memberikan informasi yang tidak benar sehingga bertentangan dengan hak konsumen yang diatur dalam UU Perlindungan Konsumen.

Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Butir 4 Jawaban, Penggugat telah keliru menafsirkan dan menerapkan ketentuan-ketentuan dalam UU Perlindungan Konsumen, karena Para Tergugat tidak dapat digolongkan sebagai "Pelaku Usaha" berdasarkan ketentuan UU Perlindungan Konsumen, sehingga Penggugat otomatis tidak dapat pula digolongkan pula sebagai "Konsumen" berdasarkan undang-undang tersebut.

26. Berdasarkan penjelasan Butir 24 dan Butir 25 Jawaban diatas, Penggugat mendalilkan hal-hal yang keliru serta tidak sesuai fakta yang sebenarnya, sehingga dengan demikian Para Tergugat menolak dalil Penggugat dalam Gugatan Bagian B Butir 15, Butir 16, Butir 18, Butir 22, Butir 23, Butir 24.

Terkait Wanprestasi Penggugat dan Bilyet Giro Kosong.

27. Bahwa benar Tergugat I telah menerima sebagian uang pembayaran Unit Apartemen sebesar Rp 5.550.000.000,-, namun pembayaran Unit Apartemen tidak dilakukan sebagaimana jadwal yang diperjanjikan dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB.

Bahwa berdasarkan PPJB, Penggugat harus sudah membayar total Rp. 8.800.000.000,- (delapan milyar delapan ratus juta Rupiah) pada tanggal 10 Juni 2014. Namun faktanya sampai tanggal 10 Juni 2014, Penggugat baru total membayar Rp 2.800.000.000,-, yang terdiri dari Rp. 2.000.000.000, dari Pembayaran Tahap Pertama, dan Rp 800.000.000,- dari sebagian Pembayaran Tahap Kedua.

Atas keterlambatan pembayaran oleh Penggugat, Para Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan



pembayaran secara bertahap. Oleh karena itu maka dilakukan addendum atas PPJB sebagaimana diatur dalam ADDENDUM PPJB, antara lain mengatur rescheduling pembayaran dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- ii. Pembayaran sebesar Rp. 3.550.000.000,- (tiga milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah) dengan cara pemindahbukuan melalui rekening BCA Penggugat ke rekening BCA Tergugat I disertai kuitansi yang telah diterima oleh Penggugat. Pembayaran ini dilakukan dengan tahapan:
 - Rp. 300.000.000 pada tanggal 10 April 2014
 - Rp. 500.000.000,- pada tanggal 10 Juni 2014
 - Rp. 250.000.000,- pada tanggal 27 Juni 2014.
 - Rp. 250.000.000,- pada tanggal 4 Juli 2014.
 - Rp. 1.000.000.000,- pada tanggal 21 Juli 2014
 - Rp. 250.000.000,- pada tanggal 12 Juli 2014.
 - Rp. 500.000.000,- pada tanggal 8 Agustus 2014
 - Rp. 500.000.000,- pada tanggal 9 Agustus 2014.
- iii. Pembayaran sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) yang akan dilakukan oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - Rp. 3.632.177.255 yang akan dibayar Penggugat ke rekening Tergugat I yang terdapat pada Bank Victoria cabang Senayan dengan nomor rekening 0880000861 atas nama Sarah Zafria selambat-lambatnya pada tanggal 22 September 2014. Pembayaran ini digunakan untuk pelunasan kewajiban Tergugat I kepada Turut Tergugat IV. Sebagai jaminan, Penggugat menerbitkan Bilyet Giro dari BCA tanggal 22 September 2014 dengan memberikan



kuasa kepada notaris untuk mencairkan Bilyet Giro ke rekening Tergugat I dalam hal pada tanggal 23 September 2014 Penggugat belum atau tidak melakukan pemindahbukuan melalui RTGS.

- Sebesar Rp. 117.822.745,- yang merupakan sisa kewajiban yang akan disetorkan ke rekening notaris yang akan digunakan untuk pembayaran penalty pengalihan nama dari Tergugat I ke Penggugat kepada Turut Tergugat III.

Bahwa Berdasarkan Pasal 3 ADDENDUM PPJB, Jika pada tanggal 22 September 2014, Penggugat tidak/ belum melakukan pemindahbukuan dengan cara RTGS (Real Time Gross Settlement) ke rekening Tergugat I, maka untuk setiap hari dikenakan denda keterlambatan harian sesuai dengan pembukuan Bank dengan maksimum keterlambatan sampai dengan tanggal 29 September 2014. Sedangkan jika sampai dengan tanggal 29 September 2014 Penggugat masih belum melakukan RTGS ke rekening Tergugat I, maka Tergugat I dapat mencairkan Bilyet Giro. Namun Jika Bilyet Giro/BG tidak dapat dicairkan dan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, maka pengikatan jual beli menjadi batal menurut hukum dan 50% uang muka atau sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) menjadi milik Tergugat I.

Bahwa Bilyet Giro yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk pembayaran Unit Apartemen ternyata kosong/tidak ada dana. Bahkan menurut Bank penerbit rekening Bilyet Giro sudah ditutup setahun sebelumnya. Artinya pada saat Penggugat memberikan Bilyet Giro tersebut kepada Tergugat I sudah pasti tidak akan pernah bisa dicairkan dan tidak pernah ada dananya karena rekeningnya sudah ditutup.



Bahwa Bilyet Giro merupakan alat pembayaran, terkait perjanjian pengikatan jual beli Unit Apartemen diharapkan sebagai pelunasan, maka kegagalan pembayaran oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB dapat dikategorikan sebagai Wanprestasi, sebagaimana ketentuan terkait pemenuhan prestasi dalam rumusan Pasal 1234 KUHPerdara, yang menyebutkan:

“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

28. Bahwa Pasal 2 PPJB dan Pasal 2 ADDENDUM PPJB tegas mengatur terkait jadwal pembayaran, ketentuan tersebut bersifat mengikat, mewajibkan Para Tergugat untuk menyerahkan barang dan Penggugat membayar pelunasan atas pembelian Unit Apartemen. Sifat mengikat/obligator tersebut diatur sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1459 BW jo. Pasal 1513 BW, dengan demikian jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sebagaimana apa yang telah diperjanjikan, maka pihak yang tidak menjalankan kewajiban tersebut menurut hukum dianggap telah melakukan Wanprestasi.

Fakta material menyangkut transaksi pengikatan jual beli atas Unit Apartemen yaitu walaupun sudah dilakukan serah terima Unit Apartemen, Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk melunasi seluruh pembayaran sebagaimana yang telah disepakati.

Bahwa terkait dengan penjelasan Butir 24 dan Butir 25 Jawaban, Para Tergugat tegas menolak dalil Penggugat dalam Gugatan Bagian B Butir 17, Butir 19, Butir 20, dan Butir 21.

29. Para Tergugat menolak pernyataan Penggugat dalam Bagian C Butir 25 yang menyatakan Penggugat telah menunjukkan itikad baik dalam pelaksanaan pembelian Unit Apartemen dalam bentuk pembayaran sebesar Rp 5.550.000.000,-.



Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Butir 15 dan Butir 16 Jawaban, Penggugat sebelumnya telah melakukan Wanprestasi atas PPJB dengan tidak memenuhi pembayaran secara tepat waktu, sehingga pernyataan Penggugat yang menyatakan Penggugat memiliki itikad baik merupakan pernyataan yang tidak sesuai fakta, sehingga cukup alasan bagi Para Tergugat untuk menolak dalil Penggugat dalam Bagian C Butir 25.

30. Para Tergugat menolak pernyataan Penggugat yang dinyatakan dalam Bagian C Butir 26, dengan alasan bahwa ADDENDUM PPJB dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, yang mana permintaan/konsep dari Penggugat telah pula diakomodir dalam ADDENDUM PPJB dengan memasukkan skema pembayaran Unit Apartemen yang disepakati bersama.

Bahwa fakta Bilyet Giro yang diberikan oleh Penggugat sebagai pelunasan Unit Apartemen yang ternyata kosong merupakan peristiwa/fakta sebenarnya. Terlebih lagi setelah dilakukan pemeriksaan, ternyata bukan hanya Bilyet Giro yang kosong, namun termasuk rekening Penggugat di Bank penerbit Bilyet Giro ternyata sudah ditutup sebelumnya. Jikapun Bilyet Giro terdapat cukup dana sebagaimana diatur dalam ADDENDUM PPJB, maka transaksi pembelian Unit Apartemen dapat dilanjutkan, namun faktanya Bilyet Giro tersebut kosong.

Berdasarkan alasan tersebut diatas, cukup alasan bagi Para Tergugat untuk menolak dalil Penggugat dalam Bagian C butir 26 Gugatan.

31. Para Tergugat menolak pernyataan Penggugat dalam Bagian C Butir 27 yang menyatakan:
“...sudah selayaknya Penggugat mendapatkan perlindungan hukum agar Penggugat tidak mendapatkan perlakuan yang sewenang-wenang dari Para Tergugat”.



Bahwa tidak ada ketentuan dalam hukum yang berlaku yang memberikan posisi lebih tinggi bagi pembeli terhadap penjual dan atau sebaliknya, dengan pengertian baik penjual ataupun pembeli yang memiliki itikad baik dilindungi oleh hukum. Pada prinsipnya, perjanjian setidaknya antara lain memuat unsur asas keseimbangan, dengan pengertian bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai apa yang diperjanjikan. Kaitannya dengan perkara a quo, PPJB dan ADDENDUM PPJB telah memberikan posisi yang seimbang antara Para Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dalam rangka pengikatan jual beli Unit Apartemen. Perjanjian-perjanjian pengikatan jual beli tersebut memberikan kewajiban bagi pembeli untuk melakukan pembayaran secara penuh serta kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan obyek perjanjian setelah adanya pelunasan.

Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah menguasai Unit Apartemen walaupun belum melakukan kewajiban pembayaran secara tepat waktu berdasarkan ketentuan dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB, terlebih lagi Penggugat melakukan Laporan Polisi di Polda Metro Jaya terhadap Tergugat I, dengan demikian justru Penggugat yang telah bertindak semena-mena terhadap Para Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, cukup alasan bagi Para Tergugat untuk menolak dalil Penggugat dalam Bagian C Butir 27 Gugatan.

Terkait Permintaan Ganti Rugi.

32. Bahwa Para Tergugat menolak dalil kerugian yang dinyatakan Penggugat dalam Gugatan Bagian D Butir 28, yang menyatakan:
- “Bahwa sesuai dengan pengikatan jual beli no. 178 maka sudah seharusnya saat ini penggugat memiliki unit rumah susun di



“Apartemen Senopati Suites” unit 10-B lantai 10 yang terletak di Jalan Senopati Raya Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, namun karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Penggugat hingga saat ini tidak dapat memiliki unit rumah susun tersebut.”

Bahwa Para Tergugat sudah berkomitmen untuk memenuhi kesepakatan yang dituangkan dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB, justru Penggugat yang telah Wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati, terlebih lagi Bilyet Giro yang akan digunakan untuk pelunasan ternyata kosong, dan rekening milik Penggugat telah ditutup setahun sebelumnya, sehingga dengan demikian justru Para Tergugat mengalami kerugian akibat tidak terlaksananya pengikatan jual beli Unit Apartemen

33. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Gugatan dalam Bagian D Butir 29 Gugatan, karena justru Tergugat I kehilangan potensi keuntungan sewa atas Unit Apartemen sejak Maret 2013 karena Wanprestasi pemenuhan kewajiban pembayaran Unit Apartemen oleh Penggugat sebagaimana diatur PPJB dan ADDENDUM PPJB yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

Bahwa lebih jauh telah dilakukan serah terima atas Unit Apartemen, meskipun Penggugat belum melakukan pelunasan, sehingga atas serah terima tersebut Para Tergugat mengalami kerugian baik secara materiil berupa potensi keuntungan atas sewa.

Para Tergugat tidak bisa dikenakan denda sebagaimana diminta oleh Penggugat berdasarkan Pasal 4 PPJB yaitu denda 50%. Pasal ini hanya dapat dikenakan kepada Para Tergugat jika Para Tergugat yang membatalkan PPJB. Dalam kasus ini yang terjadi justru Penggugat yang tidak melakukan pembayaran sesuai yang diatur dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB. Oleh karena maka permintaan Penggugat untuk mengenakan denda pembatalan harus ditolak.



Para Tergugat juga menolak permintaan kerugian bunga 6% pertahun karena Penggugat bersalah dengan tidak membayar sesuai kesepakatan. Terlihat bahwa Penggugat hanya mencari-cari alasan saja untuk memperoleh keuntungan dari Para Tergugat, jika memang Penggugat berniat untuk membeli seharusnya Penggugat melunasi seluruh pembayaran.

Para Tergugat juga menolak permintaan kerugian materiil dari Penggugat karena permintaan ini sangat tidak beralasan dan dibuat-buat oleh Penggugat untuk mencari keuntungan dari Para Tergugat. Pertama-tama Penggugat menekan Tergugat I dengan melaporkan Tergugat I ke Polda Metro Jaya dan kemudian Penggugat juga mengajukan gugatan ini. Sepertinya dari awal Penggugat sengaja berpura-pura membeli Unit Apartemen hanya untuk mencari keuntungan semata dari Para Tergugat. Ini terbukti dengan tidak pernah dilunasinya pembayaran dan serangkaian perkara yang dibuat oleh Penggugat.

34. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Jawaban Para Tergugat butir 10, dengan perhitungan kerugian Materiil yang diajukan oleh Penggugat didasari dari perhitungan atau formulasi pemberian ganti rugi sebagaimana diatur dalam Perjanjian PPJB dan ADDENDUM PPJB, sedangkan dalam Posita Gugatan Penggugat mendalilkan PMH, terdapat kontradiksi Posita dengan Petitum Gugatan, maka dengan demikian Para Tergugat menolak dalil Penggugat dalam Gugatan Bagian D Butir 29, Butir 30 dan Butir 31.

Terkait Tawaran Penyelesaian dengan Musyawarah.

35. Bahwa antara kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Para Tergugat sudah melakukan pembicaraan dan pertemuan untuk membahas terkait penyelesaian perselisihan pengikatan jual beli ini, namun upaya musyawarah tersebut belum mencapai kesepakatan.

Halaman 37 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI



36. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2015, Penggugat melalui kuasa hukumnya melaporkan Tergugat I ke Polda Metro atas dugaan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan penipuan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan Pasal 378 KUHP.

Bahwa terhadap Laporan Polisi No. LP / 114/ I / 2015 / PMJ / Ditreskrim yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I selaku Terlapor, pada tanggal 19 November 2015 telah dilakukan gelar perkara di Polda Metro Jaya. Pada Gelar Perkara tersebut, pihak Penyidik menyampaikan kehadiran Pimpinan Gelar Perkara, bahwa telah dilakukan pemeriksaan saksi-saksi dan bukti-bukti terkait Laporan Polisi yang diajukan. Penyidik telah melakukan pemeriksaan dengan memberikan kesimpulan pemeriksaan bahwa perbuatan Terlapor/Tergugat I tidak memenuhi unsur kualifikasi tindak pidana dalam rumusan Pasal 266 dan Pasal 378 KUHP sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat.

Para Tergugat telah menawarkan solusi terbaik untuk menyelesaikan masalah ini, namun tidak ditanggapi secara serius oleh Penggugat, malah justru melaporkan Tergugat I ke pihak kepolisian, sehingga cukup alasan bagi Para Tergugat untuk menolak dalil Gugatan Bagian D Butir 31. Terkait Sita Jaminan dan Uang Paksa Serta Putusan Serta Merta.

37. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam Bagian E Butir 33 yang menyebutkan:

“Bahwa mengingat Tergugat telah terbukti tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan dan atau memenuhi kewajiban hukumnya sehingga Penggugat khawatir jikalau Tergugat akan menjual, mengalihkan dan atau memindahtangankan tanah dan bangunan kepada pihak lain dan juga harta bendanya kepada pihak lain...”



Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat Bagian E Butir 34 terkait permohonan meletakkan sita jaminan terhadap rumah tinggal Para Tergugat yang terletak di Jl. Asem Baris Raya No. 120 RT 06/05 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan atau setidaknya Sita Persamaan/Perbandingan (Vergelijkend Beslag) atas harta kekayaan lainnya yang rinciannya akan dimohonkan oleh Penggugat secara terpisah dan tersendiri.

Menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata hlm 299, terkait proses penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (party contract) yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdota yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara. Hanya mengikat kepada para pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat. Tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat dalam perkara yang bersangkutan, termasuk aset milik pihak lain tersebut. Sehubungan dengan itu, Penerimaan dan pelaksanaan sita dalam suatu perkara hanya terbatas terhadap harta kekayaan tergugat, dan tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan pihak ketiga.

Bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR yang menyatakan:

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah, supaya disita barang itu, dan harus diberitahukan kepada sipeminta akan menghadap persidangan



Pengadilan Negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya".

Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti yang dapat membuktikan Para Tergugat akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya dan bertujuan untuk menjauhkan harta benda bergerak ataupun tidak bergerak dari pihak Penggugat.

38. Bahwa Para Tergugat menolak permohonan membayar Uang Paksa (dwangsom) yang didalilkan oleh Penggugat pada Gugatan Bagian E Butir 35 karena tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Merujuk Pasal 606a RV:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, oleh harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.";

dan 606b RV:

"Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum.";

Bahwa uang paksa (dwangsom) hanya dapat dituntut apabila putusan hakim yang dijatuhkan tidak berupa pembayaran sejumlah uang. Sedangkan gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah tuntutan pembayaran kerugian materiil Penggugat sebesar Rp 8.325.000.000,-, denda sebesar Rp 333.000.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,-;

39. Bahwa Para Tergugat menolak Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan Penggugat berdasarkan dalil Bagian G Butir 36



Gugatan, karena pada prinsipnya salah satu syarat putusan serta merta menurut Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, sedangkan dalam perkara a quo Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan title Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

40. Bahwa tuntutan dalam Provisi dari Gugatan perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima atas permohonan sita jaminan terhadap benda bergerak ataupun benda tidak bergerak milik Para Tergugat dengan alasan Gugatan yang diajukan memiliki cacat formil karena mengandung Obscur Libel, terdapat kontradiksi antara Titel Gugatan dengan Isi Gugatan serta tuntutan Provisi dari Gugatan perkara a quo tidak terdapat urgensi dan tidak disertai alasan logis dan yuridis sebagaimana dijelaskan dalam Butir 37 dan Butir 38 Serta Butir 39 Jawaban.

DALAM REKONVENSI:

41. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi, mohon dianggap sebagai bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi;
42. Bahwa dengan tetap mendasarkan diri pada bagian Konvensi, maka dengan ini Tergugat Konvensi I (selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi I) dan Tergugat Konvensi II (selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi II) (secara bersama-sama disebut "Para Penggugat Rekonsensi") mengajukan gugatan Rekonsensi melawan Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konvensi) Terkait Kesengajaan Keterlambatan Pembayaran Unit Apartemen dan Bilyet Giro Kosong.
43. Bahwa pada awalnya transaksi pengikatan jual beli Unit Apartemen dilakukan dengan itikad baik masing-masing pihak, yang mana sepakat mengatur hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan yang diatur dalam



PPJB dan ADDENDUM PPJB. Permasalahan timbul semenjak Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pelunasan sesuai jadwal sebagaimana diatur dalam PPJB dan ADDENDUM PPJB.

44. Berdasarkan PPJB, harga pengikatan jual beli terhadap Unit Apartemen disepakati sebesar Rp. 9.300.000.000,-, dengan tata cara pembayaran diatur dalam Pasal 2 PPJB sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap Pertama, Rp. 2.000.000.000,- merupakan Uang Muka yang telah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I sebelum penandatanganan PPJB.
- b. Pembayaran Tahap Kedua, Rp. 6.800.000.000,- akan dibayarkan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 10 Juni 2014 melalui PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Soepomo untuk nomor rekening 6000347939 atas nama Penggugat Rekonvensi I.
- c. Pembayaran Tahap Ketiga, Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sisa pembayaran yang dijadikan jaminan oleh Tergugat Rekonvensi untuk pelaksanaan pembayaran pajak-pajak dan atau penalty (jika ada).

Bahwa Pasal 3 PPJB I menyebutkan:

"Bilamana Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya kepada Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 sub b tersebut diatas, maka untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua dikenakan denda oleh dan untuk kepentingan Pihak Pertama sebesar 1 0/00 (satu permil) perhari keterlambatan dari sisa pembayaran, dengan maksimum 7 hari kalender keterlambatan, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas bersamaan dengan kekurangan uang harga pembelian apartemen tersebut.



Apabila lewat dari 7 hari kalender dari tanggal yang telah ditetapkan tersebut pihak Kedua tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, maka pengikatan jual beli ini menjadi batal menurut hukum, maka 50% dari uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 sub b tersebut diatas, atau sebesar Rp 1.000.000.000,- menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya, sebagai ganti rugi atas batalnya perjanjian ini karena salahnya Pihak Kedua."

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut diatas, faktanya Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi, karena tidak membayar tepat waktu terhadap yang telah disepakati sesuai PPJB. Terhitung sampai tanggal 10 Juni 2014, Tergugat Rekonvensi baru memenuhi Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp 2.800.000.000,-, yang seharusnya pada tanggal tersebut Penggugat Rekonvensi I sudah harus menerima total Rp 8.800.000.000,-.

Berdasarkan ketentuan dalam PPJB sebagaimana disebutkan diatas, keterlambatan pembayaran secara tegas mengakibatkan perjanjian batal menurut hukum, dan Para Penggugat Rekonvensi berhak atas penerimaan ganti rugi sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), berikut denda keterlambatan sebesar 1 permil dari sisa pembayaran Rp 3,750,000,000 terhitung dari tanggal 22 September 2014 sampai tanggal dibuat Jawaban, sehingga total berjumlah Rp 1.601.250.000,-.

45. Bahwa meskipun belum terjadi pelunasan oleh pihak Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi I menyerahkan Unit Apartemen berdasarkan Berita Serah Terima Unit Apartemen tanggal 16 Agustus 2014, hal ini menunjukkan itikad baik dari penjual/Penggugat Rekonvensi.
46. Bahwa keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam melakukan pembayaran Unit Apartemen sebagaimana diatur dalam PPJB, Para Penggugat Rekonvensi telah memberikan kesempatan kembali kepada Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi untuk menjadwalkan kembali sisa pembayaran dengan merubah PPJB dan kemudian dituangkan dalam ADDENDUM PPJB untuk menegaskan kembali kesepakatan para pihak. Yang mana terhadap pelunasan Unit Apartemen, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ADDENDUM PPJB menyatakan ketentuan pelunasan sebagai berikut:

- a. Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I.
- b. Pembayaran sebesar Rp. 3.550.000.000,- (tiga milyar lima ratus lima puluh lima juta Rupiah) telah dilakukan dengan cara pemindahbukuan melalui rekening BCA Tergugat Rekonvensi ke rekening BCA Penggugat Rekonvensi I.
- c. Pembayaran sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dilakukan Tergugat Rekonvensi dengan menerbitkan Bilyet Giro dari BCA tanggal 22 September 2014.

Sanksi pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 2 ADDENDUM PPJB tersebut diatas, diatur dalam Pasal 3 (3) ADDENDUM PPJB, yang menyatakan:

“Apabila Bilyet Giro dari PT Bank BCA cabang Sultan Agung Semarang “014-0041” tanggal 22 September 2014, Nomor YG 089635 tersebut oleh karena satu dan lain hal tidak dapat dicairkan dan Pihak Kedua tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagai mestinya, maka dengan mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pengikatan jual beli ini menjadi batal menurut hukum dan karenanya 50% dari uang muka yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 sub b akta pengikatan jual beli nomor 178 tersebut diatas, atau sebesar Rp. 1.000.000.000,- menjadi milih Pihak Pertama sepenuhnya, sebagai ganti rugi atas batalnya perjanjian ini karena salahnya Pihak Kedua...”

Halaman 44 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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)



Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada bagian Dalam Pokok Perkara Jawaban ini, terhadap Bilyet Giro tersebut ternyata kosong, sehingga tidak dapat dicairkan ke rekening Penggugat Rekonvensi I. Dengan tidak cairnya Bilyet Giro untuk perlunasan Unit Apartemen, mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi, terlebih lagi terhadap rekening di Bank penerbit Bilyet Giro ternyata sudah ditutup setahun sebelumnya, maka dengan demikian terdapat indikasi kuat kesengajaan dari Tergugat Konvensi sengaja tidak melunasi pembayaran dengan menerbitkan Bilyet Giro kosong tersebut.

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang sengaja menerbitkan Bilyet Giro kosong merupakan perbuatan yang menyesatkan yang menimbulkan gambaran yang keliru dan tidak sesuai keadaan yang sebenarnya serta merugikan Para Penggugat Rekonvensi.

Terkait Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi.

47. Bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1515 BW, menyebutkan:

“Sipembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan hasil atau lain pendapatan.”

Selanjutnya dalam Pasal 1243 BW, mengatur:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Selanjutnya dalam Pasal 1517 BW, menyebutkan:

“Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan

Pasal 1266 dan 1267”

Pasal 1250 paragraf (1) BW menyatakan:



“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.”

Berdasarkan uraian rumusan pasal-pasal diatas, memberikan pemahaman bawah perjanjian jual-beli senantiasa bersifat obligator/mengikat, dengan pengertian perjanjian tersebut menimbulkan suatu kewajiban oleh salah satu pihak dan kewajiban tersebut merupakan hak yang pemenuhannya dapat dituntut oleh pihak lain. Dengan demikian, tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dengan tidak melakukan pemenuhan pembayaran atas Unit Apartemen merupakan pelanggaran atas ketentuan hukum perikatan.

Bahwa serangkaian tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak melakukan pembayaran merupakan kesalahan yang disengaja, mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi baik secara materiil dan immateriil, karena Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati keuntungan atas pemanfaatan/penggunaan Unit Apartemen sejak dilakukan penandatanganan PPJB. Terlebih lagi kemudian Tergugat Rekonvensi melakukan pelaporan ke Polda Metro Jaya terhadap Penggugat Rekonvensi I. Ditambah Tergugat Rekonvensi juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Kedua perkara tersebut telah menghabiskan waktu, biaya, mengganggu aktifitas bekerja, kehilangan nama baik serta menambah beban psikis bagi Para Penggugat Rekonvensi.

48. Merujuk penjelasan dalam Butir 44 dan Butir 46 Jawaban diatas, terkait Wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sehingga mengakibatkan batal demi hukum PPJB dan ADDENDUM PPJB. Dan sehubungan atas Wanprestasi tersebut berikut konsekuensi batal demi hukum terhadap



PPJB dan ADDENDUM PPJB, maka sudah sepatutnya Unit Apartemen dikembalikan kepada Para Penggugat Rekonvensi.

49. Tindakan Tergugat Rekonvensi yang sengaja tidak melakukan pelunasan dan melaporkan Penggugat Rekonvensi I ke Polda Metro Jaya telah dapat diperhitungkan menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Para Penggugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan, walaupun sudah dilakukan serah terima Unit Apartemen, Tergugat Rekonvensi justru melaporkan sengketa ini ke Polda Metro Jaya. Oleh karena itu sangat wajar apabila Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 BW, yang menyatakan:

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

Bahwa sejak ada Laporan Polisi tersebut, Penggugat Rekonvensi I yang sedang dalam program kehamilan merasa tertekan secara fisik dan bathin, habis waktu untuk menghadapi pemeriksaan, mengganggu aktifitas bekerja Para Penggugat Rekonvensi, serta yang paling buruk dirasakan oleh Para Penggugat Rekonvensi bahwa Laporan Polisi tersebut merusak nama baik Para Penggugat Rekonvensi. Apabila diperhitungkan dengan uang maka Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,-.

50. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, secara materiil akan mengakibatkan kerugian secara terus menerus bagi Para Penggugat Rekonvensi, karena Para Penggugat Rekonvensi kehilangan keuntungan pemanfaatan atas Unit Apartemen. Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Para Penggugat Rekonvensi berhak menuntut dan mendapatkan ganti rugi materiil dan immaterial yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi antara lain sebagaimana berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil berdasarkan perhitungan kerugian nyata atas kehilangan keuntungan jika Unit Apartemen disewakan terhitung sejak Maret 2014 dan potensi kerugian, dengan rent rate Unit Apartemen USD 3,000/bulan dikalikan 31 bulan, sehingga seluruhnya berjumlah USD 93,000 atau jika dirupiahkan adalah sebesar Rp 1.269.450.000,- (kurs USD 1 = Rp. 13,650), Sewa ini dihitung sejak Maret 2014 dan perkiraan pemeriksaan perkara a quo di pengadilan negeri, tinggi dan Mahkamah Agung total selama lebih dari 31 bulan;
- Denda keterlambatan sebesar 1 permil berdasarkan PPJB dari sisa pembayaran Rp 3.750.000.000,- terhitung dari tanggal 22 September 2014 sampai tanggal dibuat Jawaban, sehingga total berjumlah Rp 1.601.250.000,-;
- Biaya untuk lawyer/penasehat hukum sebesar Rp 500.000.000,- , yang mana biaya tersebut diperlukan untuk operasional proses negosiasi, pendampingan penasihat hukum di Polda Metro Jaya dan biaya kuasa hukum penanganan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Biaya bulanan maintenance fee sebesar Rp 7.815.000/bulan, yang terdiri dari biaya pemeliharaan, iuran pengelolaan, sinking fund dan biaya utilitas, dihitung sejak serah terima Unit Apartemen pada bulan Agustus 2014 dan jangka waktu pemeriksaan perkara a quo di pengadilan negeri, tinggi dan mahkamah agung total selama lebih dari 24 bulan;
- Kerugian Immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,-.

Terkait Permohonan Sita Jaminan.

51. Bahwa agar Para Penggugat Rekonvensi tidak dirugikan lagi oleh Tergugat Rekonvensi, karena ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan

Halaman 48 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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)



mengalihkan asset miliknya kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi mohon untuk diletakkan sita jaminan atas apartemen milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di The Summit Alpen III No. 10 B, RT 13/18, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading.

52. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi (Uitvoerbaar Bij Voorrad).

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. Dalam Provisi

Menolak permohonan Provisi Penggugat seluruhnya.

C. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum agar Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan PPJB dan ADDENDUM PPJB batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan Unit Apartemen kepada Para Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar penalti atas batal demi hukum PPJB dan ADDENDUM PPJB sebesar Rp 1.000.000.000,-;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar 1 permil dari sisa pembayaran Rp 3.750.000.000,- terhitung dari tanggal 22 September 2014 sampai saat ini, sehingga total berjumlah Rp 1.601.250.000,-;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan ganti rugi Materiil dan immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 6.957.010.000,- dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil berdasarkan perhitungan keuntungan sewa atas Unit Apartemen terhitung sejak Maret 2014 dan jangka waktu penyelesaian sengketa di pengadilan, dengan perhitungan biaya sewa/rent charge rate Unit Apartemen per-bulan sebesar USD 3,000 dikalikan 31 bulan sehingga total kerugian nyata sebesar USD 93,000 atau jika dirupiahkan adalah sebesar Rp 1.269.450.000,- (kurs USD 1 = Rp. 13.650,-);
 - Biaya sewa lawyer/penasehat hukum baik di Polda Metro Jaya dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebesar Rp 500.000.000,-;
 - Kerugian materiil berupa biaya monthly maintenance fee Unit Apartemen sebesar Rp 7.815.000/bulan, terhitung sejak dilakukan serah terima Unit Apartemen pada bulan Agustus 2014 dan perhitungan jangka waktu pemeriksaan perkara a quo di pengadilan negeri, tinggi dan mahkamah agung total selama lebih dari 24 bulan, sehingga totalnya sebesar Rp 187.560.000,- untuk monthly maintenance fee;

Halaman 50 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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

- Kerugian Immateriil Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,-;

8. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga terhadap asset milik berupa apartemen yang terletak di The Summit Alpen Apartment III No. 10 B, RT 13/18, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading.
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah menyampaikan surat Jawabannya pada tanggal 23 November 2015 sebagai berikut :

Dalam Gugatan yang telah diperbaiki oleh Kuasa Hukum Penggugat dinyatakan : “ Bahwa kemudian Turut Tergugat I sebagai perantara/broker menawarkan kepada Penggugat agar Penggugat membeli saja rumah susun “ Apartemen Senopati Suites “ unit 10 –B lantai 10 yang terletak di Jln.Senopati Raya Kelurahan senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Tergugat I tersebut dengan iming-iming harga Apartemen Senopati Suites akan naik terus”

Jawaban :

Saya meminta Kuasa Hukum memberikan bukti bahwa saya pernah menawarkan kepada Penggugat untuk membeli Apartement Senopati Suites milik Tergugat I serta memberikan bukti saya pernah mengiming-imingi Penggugat harga Apartement Senopati Suites akan naik terus.

Dari awal saya hanya mengenalkan Penggugat dan Tergugat I dan II untuk keperluan Para Tergugat akan meminjam dana kepada Sdr.Chandra

Halaman 51 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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)



V.Panggabean sebagai suami Penggugat. Saya sudah lebih dahulu mengenal Sdr.Chandra V Panggabean selaku suami Penggugat dibandingkan dengan Tergugat, dan pertemuan di Apartement Senopati Suites dengan Tergugat I saat itu untuk membicarakan pinjaman yang akan diajukan Tergugat I. Sebagai calon Kreditur Sdr.Chandra V Panggabean meminta pertemuan dilokasi Apartement Senopati Suites milik Tergugat I. Setelah pertemuan tersebut Sdr.Chandra V Panggabean memberikan point point yang menjadi syarat pinjaman dana saya diminta membuat secara tertulis. Setelah selesai saya membuat, maka saya kirimkan melalui email kepada Sdr.Chandra V Panggabean yang kemudian pada tanggal 23 Februari 2014 Sdr.Chandra V Panggabean mengirimkan kembali kepada saya sudah dalam bentuk surat penawaran kepada Tergugat I selaku calon Debitur. (terlampir).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II telah menyampaikan surat Jawabannya pada tanggal 23 November 2015 sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa dalam gugatannya pada butir 13 dan 14 Penggugat mendalilkan hal-hal pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“ dalam akta Pengikatan Jual beli No.178 tanggal 13 Maret 2014 tertulis jika alamat dari unit rumah susun di “ Apartement Senopati Suites “ unit 10-B lantai 10 yang terletak di Jalan Senopati Raya Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, sesuai dengan Perjanjian No.069/0413/PPJB/SS dan No.070/0413/MAG/PPJB/SS tertanggal dari 17 April 2013 ternyata unit tersebut berada di Jalan Senopati Raya ,Kelurahan Senayan,Kecamatan Kebayoran Baru,Jakarta Selatan.....”;

“.....adanya kesalahan dalam penulisan alamat lokasi dari unit rumah susun tersebut “ patut diduga” merupakan unsure kesengajaan dari Para



Tergugat dalam memberikan informasi yang salah kepada Turut Tergugat II untuk dimasukan ke dalam akta pengikat jual beli, tentu hal ini sangat menguntungkan bagi para Tergugat karena jika suatu saat ada permasalahan dalam proses jual beli maka obyek yang disengketakan akan kabur karena domisili yang berbeda, dan seharusnya Turut Tergugat II sebagai pejabat pembuat akta otentik harus teliti dalam memasukkan suatu informasi ke dalam akta yang dibuatnya oleh karena itu kesalahan ini juga terjadi karena kesalahan dari Turut Tergugat II yang tidak teliti dalam membuat suatu akta....”

3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan keras dalil-dalil Penggugat tersebut di atas karena alasan-alasan sebagai berikut :

Dalil ini sangat dipaksakan dan bertentangan dengan fakta yang ada, bahwa adalah hal yang tidak mungkin apabila Penggugat mengatakan Turut Tergugat II sengaja atau setidaknya kurang hati-hati atau lalai memasukan data yang tidak benar dalam Akta Otentik karena secara tegas dan jelas antara Penggugat dan Tergugat I (“ Para Pihak”) sebelum menandatangani Akta Pengikatan jual Beli No.178 tertanggal 13 Maret 2014 dan akta Addendum Pengikatan Jual beli no.35 tertanggal 16 september 2014 Notaris terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi akta akta tersebut dan apabila Para pihak menemukan kalimat dan /atau pernyataan yang tidak benar atau tidak berdasar hukum tentu saja salah satu pihak tidak akan menandatangani perjanjian tersebut, namun karena Para pihak tidak menemukan satupun hal yang tidak benar atau tidak berdasar hukum sehingga Para Pihak menandatangani dan /atau menyetujui Akta Pengikatan jual beli no.178 tertanggal 13 Maret 2014 dan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli No.35 tertanggal 16 September 2014;

4. Bahwa proses pembuatan akta Pengikatan Jual Beli No.178 tertanggal 13 Maret 2014 dan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli No.35 tertanggal 16 September 2014 oleh Turut Tergugat II selaku Pejabat yang berkompeten



- membuat akta telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan dihadiri oleh Para Pihak/penggugat dan Tergugat I
5. Bahwa oleh karena isi akta diatas berdasarkan persetujuan para pihak, maka keputusan yang tercantum dalam akta Pengikatan Jual Beli No.178 tertanggal 13 Maret 2014 dan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli No.35 tertanggal 16 September 2014 adalah sah dan mengikat bagi para pihak dan pihak lain yang berkepentingan, in casu terhadap Penggugat;
 6. Bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.178 tertanggal 13 Maret 2014 dan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli No.35 tertanggal 16 September 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat II didasarkan pada segala sesuatu yang dibicarakan dan diputuskan dari para pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli.Turut Tergugat II dalam tugasnya hanya menuangkan ke dalam bentuk Akta Notariil.Terlebih Para pihak juga telah menyetujui aka nisi akta sebagaimana yang tercantum dalam akta tersebut;
 7. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan yang menjadi tugasnya sebagai Notaris dengan segala ketulusan dan tanggungjawab penuh terhadap pengabdianya pada jabatan selaku Pejabat umum yang diangkat oleh Negara.Sehingga dengan demikian, tidak ada alas an apapun untuk menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan akta tersebut;
 8. Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memperhatikan jawaban Turut Tergugat II;
 9. Bahwa hal-hal yang tidak dibantah oleh Turut Tergugat II dalam jawaban ini bukan berarti Turut Tergugat II mengakui kebenarannya, akan tetapi menurut Turut Tergugat , dalil-dalil tersebut sama sekali tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II ataupun dengan perkara ini;
- Berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat II tersebut di atas , maka Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang terhormat berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya member putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat IV telah menyampaikan surat Jawabannya pada tanggal 30 November 2015 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM).

- a. Penggugat dalam gugatan a quo mempermasalahkan 1 (satu) unit bangunan "Apartemen Senopati Suites", type Ritu, lantai 10 North West No. 10 B, seluas 167 M2, terletak di Jl. Senopati Raya No. 41, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut "1 (satu) unit Apartemen" yang diperoleh Tergugat I dari Turut Tergugat III.

Penggugat mendalilkan membeli 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, yang mana Penggugat mendalilkan Akte tersebut dibuat secara melanggar hukum yaitu:

Halaman 55 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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)



- 1) salah menyebutkan lokasi 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yaitu disebutkan berada di Kelurahan Sunter Agung, padahal berada di Kelurahan Senayan.
- 2) Tergugat I dan Tergugat II tanpa izin Turut Tergugat III mengalihkan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, padahal tanpa persetujuan Turut Tergugat III maka tidak dapat mengalihkannya.
- 3) Tergugat I dan Tergugat II pada saat dibuatnya PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tidak menjelaskan bahwa 1 (satu) unit Apartemen tersebut telah dijadikan jaminan hutang kepada Turut Tergugat IV.
- 4) Penggugat melaporkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan dibuatnya akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 ke Polda Metro Jaya

sehingga gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil yang kabur karena masih harus dibuktikan kebenarannya Tergugat I dan Tergugat II melakukan tindak pidana dengan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

Disamping itu pula Turut Tergugat IV tidak terkait dalam Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tersebut. Oleh karena tidak beralasan Penggugat mengajukan gugatan a quo dan mohon diletakkan Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV yaitu:

- 1) fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- 2) fasilitas Kredit Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).

yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta



serta Surat Pernyataan Turut Tergugat III yang akan menyerahkan sertifikat pecahan hak milik atas satuan rumah susun di Senopati Suites type Ritu, Lantai 10 dengan luas 167 M2 yang masih dalam proses pengurusan. Yang mana Tergugat I memperoleh 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dari Turut Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Apartemen Senopati Suites No. 032/0712/MAG/PPJB/SS seluas 142 M2 dan No. 033/0712/ MAG/PPJB/SS, seluas 25 M2, keduanya tanggal 30 Juli 2012.

Berdasarkan dalil Turut Tergugat IV tersebut maka tidak beralasan Tergugat I yang disetujui Tergugat II dan Penggugat membuat PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dihadapan Turut Tergugat II yang telah melanggar PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No.033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 sah mengikat antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III karena:

- 1) PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/ MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 lebih dulu terbit dari PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 sehingga PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No.033/0712/ MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

- 2) PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No.033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 bertujuan akan membuat Akte Jual Beli 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II, dihadapan Pejabat Pebuat Akte Tanah yang berwenang



3) Tergugat I yang disetujui Tergugat II yang membuat PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014, belum berkualitas sebagai pemilik 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites karena kepemilikannya baru beralih dari Turut Tergugat III kepada Tergugat I pada saat dibuatnya Akte Jual Beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat III dihadapan Pejabat Pebuat Akte Tanah yang berwenang, sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 tersebut.

Gugatan Penggugat berdasarkan PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang tidak sah, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat maka tidak berdasarkan hukum Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV.

Oleh karena itu gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscurum Lebellum) sehingga sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,.....dst."

2. GUGATAN PREMATURE.

Dalam gugatan a quo Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan tidak benar di dalam akta PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II sehingga telah dilaporkan ke Polda Metro Jaya oleh Penggugat, sebagaimana telah diakui oleh Tergugat.

Oleh karena itu, harus dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan tindak



pidana. Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan tindak pidana maka dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum. Tanpa Putusan Pidana tersebut maka belum waktunya (premature) Penggugat mengajukan gugatan a quo.

Oleh karena itu Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat belum waktunya diajukan (premature) dan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

3. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Gugatan Penggugat kurang pihak karena gugatan Penggugat mendalilkan membuat peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dengan akta PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang masih dalam proses pemecahan sertifikatnya di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Namun Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tidak digugat dalam gugatan a quo sehingga gugatan a quo mengandung kekacauan karena nantinya Kantor Pertanahan Jakarta Selatan akan menyerahkan sertifikatnya kepada Turut Tergugat III, bukan kepada Penggugat dan tidak dapat menjelaskan fakta yang terjadi, terutama terkait adanya Permohonan Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang akan dicatat dalam buku tanah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.

Gugatan a quo mengandung kekacauan tersebut maka sebagai akibatnya tidak beralasan Penggugat dalam posita dan petitum gugatan a quo mohon agar diletakkan Sita Jaminan Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites karena Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tidak turut digugat dalam perkara gugatan a quo. Hal itu karena hanya pihak-pihak yang berperkara yang tunduk terhadap suatu putusan, hal ini dikuatkan dengan ketentuan pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusan. Untuk dapat



mengajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam yang sama pula.

Oleh karena itu Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) dan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PERSONA STANDI IN JUDICIO

Gugatan PENGGUGAT yang menuntut yaitu:

1) Menyatakan akta PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat II tidak sah karena tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.

2) Mohon agar diletakkan Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites

berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan Akta PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tersebut dibuat secara melanggar hukum yaitu:

1) salah menyebutkan lokasi 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yaitu disebutkan berada di Kelurahan Sunter Agung, padahal berada di Kelurahan Senayan.

2) Tergugat I dan Tergugat II tanpa izin Turut Tergugat III mengalihkan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, padahal tanpa persetujuan Turut Tergugat III maka tidak dapat mengalihkannya.

3) Tergugat I dan Tergugat II pada saat dibuatnya PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tidak menjelaskan 1 (satu) unit Apartemen tersebut telah dijadikan jaminan hutang kepada Turut tergugat IV.

Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan tidak benar dalam akta PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 adalah merupakan tindak pidana yang harus dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan tindak pidana.



Hal itu tidak terkait dengan Turut Tergugat IV yang bukan pihak dalam Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites telah menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV sebelum dibuatnya Akte PPJB No. 178, sehingga tidak ada hubungan hukum Penggugat menggugat Turut Tergugat IV dan mohon Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.

Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan tindak pidana, maka dalil Penggugat yang menggugat Turut Tergugat IV dan mohon Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum, sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dengan demikian tidak ada dasar hukum Penggugat mengajukan gugatan a quo terhadap Turut Tergugat IV dan mohon Sita Jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV, maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND).

Sebagaimana dalil Turut Tergugat IV diatas, dimana dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan tidak benar dalam Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014, sebagaimana dalil Turut Tergugat IV butir 1 diatas, merupakan tindak pidana dan tidak terkait secara hukum dengan Turut Tergugat IV, yang belum dapat



dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah. Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersalah melakukan tindak pidana serta tidak adanya hubungan hukum dengan Turut Tergugat IV, tidak ada perselisihan hukum Penggugat dengan Turut Tergugat IV maka dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum, sehingga Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

Oleh karena itu tidak ada alasan hukum Penggugat menggugat Turut Tergugat IV, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak.”

Oleh karena Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum (Exceptie Onrechtmatig of Ongegrond) maka sudah sepatutnya Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa dalil-dalil yang Turut tergugat IV ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara (mutatis mutandis).
3. Bahwa benar dalil Penggugat butir 1 Gugatannya yang mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri yang tinggal di alamat yang sama di Jl. Asem Baris Raya No. 120, RT. 009/RW. 005, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.



4. Bahwa 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites milik Turut Tergugat III dialihkan haknya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Apartemen Senopati Suites No. 032/ 0712 /MAG/ PPJB/ SS, seluas 142 M2 dan No. 033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, seluas 25 M2, keduanya tanggal 30 Juli 2012.

PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 memperjanjikan Turut Tergugat III akan mengalihkan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites kepada Tergugat I dengan cara, dalam waktu 30 hari setelah sertipikat Hak Milik Atas Unit Standar Apartemen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan telah diterima oleh Turut Tergugat III, maka akan dilakukan penanda tanganan Akte Jual Beli dari Turut Tergugat III kepada Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berwenang.

5. Bahwa PPJB No. 032/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, dan No. 033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 tersebut merupakan kesepakatan Turut Tergugat III dengan Tergugat I yang mengikat Para Pihak yang membuatnya sebagai undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Dan PPJB No. 032/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS dan No. 033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 antara Turut Tergugat III dan Tergugat I untuk mengalihkan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya karena memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:



“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu (hal tertentu).
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 tersebut telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian karena:

- 1) Turut Tergugat III dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites berdasarkan PPJB No. 032/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS dan No. 033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012.
- 2) Kecakapan Turut Tergugat III dan Tergugat I terpenuhi untuk melakukan peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites berdasarkan PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/ MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012.
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu yaitu yang menjadi obyek PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 adalah untuk melakukan peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites milik Turut Tergugat III kepada Tergugat I.
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang, telah terpenuhi dalam PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/ MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 karena Turut Tergugat III berhak mengalihkan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites miliknya kepada Tergugat I adalah bukan suatu yang dilarang.

PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 tersebut sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana ditentukan dalam pasal



1338 KUHPerdara Jo. Pasal 1320 KUHPerdara yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dan sesuai pula Asas Kebebasan Berkontrak yang membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

".....Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan."

Oleh karena itu perjanjian peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites milik Turut Tergugat III kepada Tergugat I berdasarkan PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/ MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya.

6. Bahwa berdasarkan perjanjian peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites milik Turut Tergugat III kepada Tergugat I yang dituangkan dalam PPJB No. 032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya tersebut, kemudian Turut Tergugat IV telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku suaminya, dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites tersebut yaitu:

- 1) fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- 2) fasilitas Kredit Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).



yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta serta telah disetujui oleh Turut Tergugat III berdasarkan Surat Pernyataan Turut Tergugat III yang disetujui Tergugat I tertanggal 02 Agustus 2012.

Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta serta Surat Pernyataan Turut Tergugat III yang disetujui Tergugat I tertanggal 02 Agustus 2012 tersebut merupakan kesepakatan Turut Tergugat IV dan Tergugat I yang disetujui Tergugat II selaku suaminya serta Turut Tergugat II yang mengikat Para Pihak yang membuatnya sebagai undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta antara Turut Tergugat IV dan Tergugat I yang disetujui Tergugat II selaku suaminya, untuk meminjam uang dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya karena memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.



3. Suatu pokok persoalan tertentu (hal tertentu).
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta tersebut telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian karena:

- 1) Tergugat I yang disetujui Tergugat II selaku suaminya dan TURUT TERGUGAT IV telah sepakat untuk mendapat fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta. Dan pemberian fasilitas kredit tersebut telah disetujui oleh Turut Tergugat III dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat III yang disetujui Tergugat I tertanggal 02 Agustus 2012.
- 2) Kecakapan Tergugat I yang disetujui Tergugat T II dan Turut Tergugat IV untuk melakukan perjanjian pinjaman uang dengan fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta.



- 3) Suatu pokok persoalan tertentu yaitu yang menjadi obyek Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta adalah untuk melakukan perjanjian pinjaman uang dengan fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang, telah terpenuhi dalam Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta karena Tergugat I yang disetujui Tergugat II selaku suaminya berhak meminjam uang Turut Tergugat III dengan fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dengan persetujuan Turut Tergugat Tergugat III adalah bukan suatu yang dilarang.

Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta tersebut sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 KUHPerdata Jo. Pasal 1320 KUHPerdata yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dan sesuai pula Asas Kebebasan Berkontrak yang



membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

".....Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan."

Oleh karena itu perjanjian pinjaman uang dengan fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Pinjaman Tetap Dengan Angsuran (PTDA) sampai setingginya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dengan jaminan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya.

7. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 2, 3, 5, 6 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan pengenalan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Penggugat dalam proses akan dialihkannya 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.

Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 2, 3, 5, 6 gugatannya tersebut karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat IV.

8. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 4, 7, 8, 9 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I, Tergugat II mengalihkan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites kepada Penggugat dengan harga Rp.9.300.000.000,- (Sembilan miliar tiga ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris. Dimana Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membayar harganya sebesar Rp.5.550.000.000,- (lima miliar lima ratus lima puluh juta rupiah).

Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 4, 7, 8, 9 gugatannya tersebut karena Turut Tergugat IV bukan pihak dalam Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris sehingga tidak ada hubungan hukumnya dengan Turut Tergugat IV.

Disamping itu Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut tergugat II selaku Notaris adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Para Pihak karena dibuat dengan itikad tidak baik.

Penggugat telah mengakui Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris dibuat secara melanggar hukum dan Penggugat pun khilaf karena setelah dibuatnya Akte tersebut mengetahui 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites ternyata telah dijaminkan kepada Turut Tergugat IV dan tanpa adanya persetujuan Turut Tergugat III, untuk pengakuan Penggugat tersebut Tergugat mohon akta .

Oleh karena Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tersebut telah Tergugat I yang disetujui Tergugat II dan Penggugat buat secara keliru (khilaf) sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Halaman 70 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI

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)



Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu (hal tertentu).
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tersebut tidak memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian karena:

1. Tergugat I yang disetujui Tergugat II dengan Penggugat telah sepakat untuk melakukan peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites berdasarkan Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, namun tidak menyampaikan harus ada persetujuan Turut Tergugat III dan tidak menyampaikan bahwa 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites telah dijaminankan kepada Turut Tergugat IV.
2. Kecakapan TERGUGAT I yang disetujui Tergugat II dengan Penggugat untuk melakukan peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites berdasarkan Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II.
3. Suatu pokok persoalan tertentu yaitu yang menjadi obyek Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 adalah TERGUGAT I yang disetujui Tergugat II dengan Penggugat sepakat melakukan peralihan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dihadapan Turut Tergugat II



dengan harga Rp.9.300.000.000,- (Sembilan miliar tiga ratus juta rupiah).

4. Suatu sebab yang halal, tidak terpenuhi dalam Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 karena:

- a. Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 seperti dalil Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II berdasarkan pada Perjanjian No. 069/0413/PPJB/SS dan No. 070/0413/MAG/PPJB/SS tanggal 17 April 2013. Penggugat dalam gugatan a quo mendalilkan dalam Perjanjian No.069/0413/PPJB/SS dan No. 070/0413/MAG/ PPJB/SS tanggal 17 April 2013 yang memperjanjikan dalam pasal 14 ayat 14.1 menentukan mewajibkan Tergugat I meminta persetujuan dari Turut Tergugat III untuk mengalihkan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites. Kenyataannya Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dibuat secara melanggar hukum dan itikad tidak baik karena tanpa persetujuan Turut Tergugat III, sebagaimana pengakuan Penggugat .
- b. 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites milik Turut Tergugat III dialihkan haknya kepada Tergugat I berdasarkan PPJB No. 032 /0712/ MAG/ PPJB/ SS dan PPJB No. 032/ 0712/ MAG/ PPJB / SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 yang memperjanjikan Turut Tergugat III akan mengalihkan hak 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites kepada Tergugat I dengan cara dalam waktu 30 hari setelah sertipikat Hak Milik Atas Unit Standar Apartemen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan telah diterima oleh Turut Tergugat III, maka akan dilakukan penanda tangan Akte Jual Beli dari Turut Tergugat III kepada Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berwenang. Sebelum dilaksanakan penanda tangan Akte Jual Beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berwenang maka tidak beralasan



Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II mengalihkannya kepada Penggugat berdasarkan Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 karena Tergugat I belum sebagai pemilik 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.

- c. salah menyebutkan lokasi 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yaitu disebutkan berada di Kelurahan Sunter Agung, padahal berada di Kelurahan Senayan, sebagaimana pengakuan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II.
- d. Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 seperti dalil Penggugat dibuat secara melanggar hukum dan itikad tidak baik karena Penggugat tidak diberitahukan mengenai 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV dan nantinya sertifikatnya akan diserahkan kepada Turut Tergugat IV sebagaimana Surat Pernyataan Turut Tergugat III yang disetujui oleh Tergugat I tanggal 02 Agustus 2012, sebagaimana pengakuan Penggugat.
- e. Melaporkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang memberikan keterangan tidak benar dalam akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 ke Polda Metro Jaya, sebagaimana pengakuan Penggugat dan Para Tergugat.

Turut Tergugat IV Mohon akta atas Pengakuan Penggugat tersebut, karena merupakan pengakuan yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:

“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu.”

9. Bahwa dalil PENGUGAT butir 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dibuat secara melanggar hukum



dan Penggugat pun khilaf memberikan persetujuannya karena tidak diberitahukan mengenai 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV. Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan dalil Turut Tergugat IV diatas, Penggugat telah mengakui Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dibuat secara melanggar hukum dan Penggugat pun khilaf karena setelah dibuatnya Akte tersebut baru mengetahui 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites telah dijaminan kepada Turut Tergugat IV, bahkan harus ada persetujuan Turut Tergugat III karenanya Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 tersebut telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II secara keliru (khilaf) sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II dengan tidak memenuhi syarat ke-1 yaitu kesepakatan untuk membuat suatu perikatan ic. Tergugat telah memberikan kesepakatan secara tidak bebas karena Akte PPJB No. 178 tersebut Tergugat I dan Penggugat tanda tangani mengandung kekeliruan mengenai harus adanya persetujuan Turut Tergugat III dan Tergugat I tidak memberitahukan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites telah dijaminan kepada Turut Tergugat IV, sehingga kesepakatan yang diberikan mengandung kekeliruan adalah tidak mempunyai kekuatan hukum karena persetujuan yang Tergugat berikan secara tidak bebas, sebagaimana Pendapat Prof. SUBEKTI,S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-tujuh belas, 1998, halaman 23 alinea ke-2 yang berbunyi: "Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu, harus diberikan secara bebas. Dalam Hukum Perjanjian ada tiga sebab yang



membuat perizinan tidak bebas, yaitu: Paksaan, kekhilafan dan penipuan.”

Dan Pendapat Prof. SUBEKTI,S.H. dalam bukunya “Hukum Perjanjian” tersebut halaman 23 alinea ke-3 yang berbunyi:

“Kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.”

Oleh karena kesepakatan atau persetujuan Penggugat dalam Akte PPJB No. 178 yang diberikan tidak bebas karena mengandung kekhilafan atau kekeliruan mengenai harus adanya persetujuan Turut Tergugat III dan Tergugat I tidak memberitahukan 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites telah dijaminkan kepada Turut Tergugat IV adalah pelanggaran ketentuan yang mewajibkan Tergugat I memenuhinya agar tidak merugikan Penggugat .

Hal ini wajib dan harus dilakukan oleh Tergugat I karena akan menimbulkan potensi tindak pidana penipuan dan atau penggelapan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 dan 378 KUHPerdata.

Pelanggaran ketentuan tersebut mengakibatkan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang berbunyi:

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata tersebut maka Akte PPJB No. 178 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata karena kesepakatan yang diberikan oleh Penggugat untuk membuat dan menanda tangani Akte



PPJB No. 178 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya serta sepatutnya dibatalkan oleh Pengadilan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Bahkan kekeliruan (kekhilafan) Penggugat dalam memberikan persetujuan dalam Akte PPJB No. 178 tersebut yang berpotensi tindak pidana tersebut maka persetujuan yang dibuat berdasarkan suatu sebab yang terlarang maka tidaklah mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap para pihak yang membuatnya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Oleh karena Penggugat telah memberikan kesepakatan atau persetujuan secara tidak bebas (syarat subyektif) dalam Akte PPJB No. 178 tersebut sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara sehingga Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan membatalkan dalam Akte PPJB No. 178 tersebut, sebagaimana Pendapat Prof. SUBEKTI.S.H. dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, Penerbit Intermasa, Cetakan ke-tujuh belas, 1998, halaman 20 alinea ke-4 yang berbunyi:

“Dalam hal suatu syarat subyektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.”

Halaman 76 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI



Bahkan persetujuan yang berpotensi tindak pidana tersebut adalah persetujuan yang melanggar hukum (causa yang tidak halal) yang merupakan syarat obyektif sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara maka batal demi hukum, artinya sejak ditanda tangani Akte PPJB No. 178 tersebut oleh Tergugat I dan Penggugat tidak pernah melahirkan (tidak pernah mengikat para pihak) sehingga Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan membatalkan Akte PPJB No. 178 tersebut atau menyatakan batal demi hukum, sebagaimana Pendapat Prof. Subekti.S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-tujuh belas, 1998, halaman 17 alinea ke-2 dan 3 yang berbunyi:

"Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu."

Dan Pendapat Prof. Subekti.S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-tujuh belas, 1998, halaman 20 alinea ke-3 yang berbunyi:

"Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu, batal demi hukum. Artinya: Dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.dst."

Oleh karena Akte PPJB No. 178 tersebut telah Tergugat I dan Penggugat buat dihadapan Turut Tergugat II secara keliru (khilaf) sehingga mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan



berlaku maka sudah sepatutnya dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Dengan demikian, tidak beralasan Penggugat mendalilkan selaku pembeli, karena Akte PPJB No. 178 tersebut mengandung cacat hukum yang batal demi hukum atau sepatutnya dibatalkan.

10. Bahwa Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta serta Surat Pernyataan Turut tergugat III yang akan menyerahkan sertifikat pecahan hak milik atas satuan rumah susun di Senopati Suites type Ritu, Lantai 10 dengan luas 167 M2 yang masih dalam proses pengurusan di Kantor Pertanahan.

Yang mana Tergugat I memperoleh 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dari Turut Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Apartemen Senopati Suites No. 032 / 0712 / MAG/ PPJB / SS seluas 142 M2 dan Nomor .033/0712/MAG/PPJB/SS, seluas 25 M2, keduanya tanggal 30 Juli 2012. Berdasarkan dalil Turut Tergugat IV tersebut maka tidak beralasan Tergugat I yang disetujui Tergugat II dan Penggugat membuat Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 dihadapan Turut Tergugat II yang telah melanggar PPJB No.032/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS dan No.033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 yang sah mengikat antara Tergugat I dengan Turut tergugat III karena:

- 1) PPJB No.032/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS dan No. 033/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 lebih dulu terbit dari Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 sehingga PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No.033/0712/ MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdata.



- 2) PPJB No.032/ 0712/ MAG/ PPJB/ SS dan No.033/ 0712 /MAG/ PPJB/ SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 bertujuan akan membuat Akte Jual Beli 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites dihadapan Pejabat Pebuat Akte Tanah yang berwenang.
- 3) Tergugat I yang disetujui Tergugat II yang membuat Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014, belum berkualitas sebagai pemilik 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites karena kepemilikannya baru beralih dari Turut Tergugat III kepada Tergugat I pada saat dibuatnya Akte Jual Beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat III dihadapan Pejabat Pebuat Akte Tanah yang berwenang, sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB No.032/0712/MAG/PPJB/SS dan No. 033/0712/MAG/PPJB/SS, keduanya tanggal 30 Juli 2012 tersebut.
11. Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 28 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan sesuai Akte PPJB No. 178 maka sudah seharusnya saat ini Penggugat memiliki unit Apartemen Senopati Suites, namun karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Penggugat hingga saat ini tidak dapat memilikinya. Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 28 gugatannya tersebut karena Akte PPJB No. 178 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II, mengandung cacat hukum dan batal menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya, sebagaimana dalil Turut Tergugat IV uraikan diatas.
- Oleh karena itu tidak beralasan hukum Penggugat mendasarkan pada Akte PPJB No. 178 menuntut untuk memiliki 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, sehingga Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak dalil Penggugat tersebut.
12. Bahwa dalil Penggugat butir 29 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan tuntutan ganti kerugian Penggugat kepada Tergugat I,



Tergugat II yang harus secara materiil sebesar Rp.8.325.000.000,- (delapan miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), bunga sebesar Rp.333.000.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) maupun kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

Dalil tersebut tidak Turut Tergugat IV tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat IV.

13. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 30, 31, 32 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan dalam pasal 6 ayat (2) Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II telah diatur dan dijamin bahwa Penggugat dapat menuntut Tergugat untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat dengan seketika dan sekaligus lunas dan memberikan hak kepada Penggugat untuk menuntut secara hukum, baik perdata maupun pidana. Penggugat pun telah mengirim Teguran (somasi) kepada Tergugat agar mengembalikannya secara utuh ditambah dengan denda sebesar 50% dari uang yang telah Penggugat bayarkan sesuai pasal 4 Akte PPJB No. 178. Telah pula dilakukan pertemuan antara kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat tetapi tidak menghasilkan penyelesaian.

Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 30, 31, 32 gugatannya tersebut karena sebagaimana dalil Turut tergugat IV diatas, Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II, mengandung cacat hukum dan batal menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya sehingga tidak beralasan hukum Penggugat mendasarkan pada Akte PPJB No. 178 menuntut Tergugat I, Tergugat II untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat dengan seketika dan sekaligus lunas, ditambah dengan denda sebesar 50% dari uang yang telah Penggugat bayarkan kepada Tergugat .



14. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 33 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah terbukti tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan dan/atau memenuhi kewajiban hukumnya sehingga Penggugat khawatir Tergugat akan menjual, mengalihkan dan/atau memindah tangankan tanah dan bangunan kepada pihak lain dan menjaga gugatan tidak sia-sia (illusionir) maka kiranya agar Ketua Pengadilan atau Majelis Hakim perkara a quo berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.

Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 33 gugatannya karena sebagaimana dalil Turut Tergugat IV diatas, Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II, mengandung cacat hukum dan batal menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya sehingga tidak beralasan hukum Penggugat mohon Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat IV berdasarkan Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 19 dan No. 20, keduanya tanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, S.H., Notaris di Jakarta yang sah menurut hukum.

Apalagi permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Penggugat terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites didasarkan pada Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 Akte PPJB No. 178 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II, mengandung cacat hukum dan batal menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Dengan demikian tidak dapat dijadikan dasar mengajukan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Penggugat terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.



Disamping itu, Penggugat pun yang melaporkan tindakan Tergugat I ke Polda Metro Jaya yang diduga melakukan tindak pidana, belum dapat dibuktikan Tergugat I, Tergugat II melakukan tindak pidana dalam putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) sehingga belum ada legalitas Penggugat mohon Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) PENGUGAT terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 525 K/Sip/73 tanggal 17 (ktober 1973 yang pada pokoknya menyatakan “gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dapat dibuktikan,.....dst.”

Oleh karena itu Turut Tergugat IV mohon agar Pengadilan menolak permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Penggugat terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites.

15. Bahwa Turut tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 34, 35 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan oleh karena 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat III maka Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap rumah tinggal Tergugat I, Tergugat II yang terletak di Jl. Asem Baris Raya No. 120, RT. 009, RW. 005, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan. Penggugat pun khawatir Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini dengan sukarela sehingga beralasan Para Tergugat dikenakan kewajiban membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat tidak melaksanakannya.

Dalil Penggugat tersebut tidak Turut Tergugat IVanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut tergugat IV.

16. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 36 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan gugatan a quo berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka sudah tepat bila Majelis Hakim Putusan dalam perkara



a quo harus dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta meskipun ada bantahan, banding atau pun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad).

Turut Tergugat IV menolak dalil Penggugat butir 33 gugatannya karena sebagaimana dalil Turut Tergugat IV diatas, gugatan Penggugat didasarkan pada Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II, mengandung cacat hukum dan batal menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Demikian pula Penggugat mendalilkan telah melaporkan Tergugat I, Tergugat II ke Polda Metro Jaya yang masih harus dibuktikan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht). Dengan demikian gugatan Penggugat tidak berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga tidak beralasan hukum Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta meskipun ada bantahan, banding atau pun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad). Apalagi Penggugat tidak membuktikan adanya jaminan untuk mohon Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta tersebut, yang disyaratkan oleh ketentuan hukum.

17. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat IV, bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat IV.

BERDASARKAN DALIL-DALIL DIATAS, Turut Tergugat IV MOHON AGAR PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN BERKENAN MEMUTUSKAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat IV.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:



1. Menolak sebagian gugatan Penggugat , setidaknya sepanjang mengenai Turut Tergugat IV.
2. Menyatakan Akte PPJB No. 178 tanggal 13 Maret 2014 yang dibuat Tergugat I yang disetujui Tergugat II dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat II mengandung cacat hukum dan batal menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat.
3. Menolak permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) PENGGUGAT terhadap 1 (satu) unit Apartemen Senopati Suites, type Ritu, lantai 10 North West No. 10 B, seluas 167 M2, terletak di Jl. Senopati Raya No. 41, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
4. Menolak permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta meskipun ada bantahan, banding atau pun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
5. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Atau apabila PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tidak dapat diterima Provisi dari Tergugat;

DALAM KONPENSI :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 178 tanggal 13 Maret 2014 dan Addendum Pengikatan Jual- Beli No.35 tanggal 16 September 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat II tidak sah secara hukum karena tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;



4. Menghukum Para Tergugat membayar secara serta merta dan sekaligus lunas kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 5.550.000.000,- (Lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah); dan
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga uang sebesar 6% dari Rp. 5.550.000.000,- (Lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), terhitung sejak didaftarkan gugatan, sampai Para Tergugat membayar lunas semua hak-hak Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENS I ;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENS I DAN REKONPENS I :

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi / ParaTergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.751.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jakt.Sel tanggal 24 Pebruari 2016 yang dibuat oleh Bukaeri, SH, MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Turut Tergugat IV telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 31 Maret 2016, 24 Mei 2016, 07 Juni 2016, 30 Juni 2016 ;



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 10 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jakt.Sel tanggal 22 Maret 2016 yang dibuat oleh Bukaeri, SH, MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 31 Maret 2016, 30 Mei 2016, 07 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding II, III semula Tergugat I, II telah mengajukan Memori Banding tanggal 04 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 04 April 2016 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Para pihak pada tanggal 30 Mei 2016, 07 Juni 2016, 16 Juni 2016, 15 Juli 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat IV tidak menyerahkan memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 24 Mei 2016, 30 Mei 2016, 07 Juni 2016, 16 Juni 2016, 30 Juni 2016 telah memberitahukan kepada para pihak untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat IV dan Pembanding II, III semula Tergugat I, II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding II, III semula Tergugat I, II telah



mengajukan keberatan dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya menyatakan :

A. DALAM EKSEPSI

Judex factie telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum terkait pencampuradukan gugatan wanprestasi

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Judex factie telah keliru atau kurang pertimbangan dalam mempertimbangkan kesalahan penulisan alamat pada PPJB dan Addendum PPJB ;
2. Judex factie telah keliru atau kurang pertimbangan dalam mempertimbangkan hubungan para Tergugat dengan Turut Tergugat III
3. Judex factie telah keliru atau kurang pertimbangan dalam menyatakan Terbanding / Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I ;
4. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan keliru atau tidak cukup pertimbangan dalam mempertimbangkan tidak sahnya PPJB dan Addendum PPJB ;
5. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta selatan telah salah atau tidak cukup pertimbangan dalam mengabulkan kerugian immaterial Terbanding / Penggugat ;
6. Judex factie telah salah atau tidak cukup pertimbangan dalam mengabulkan sita jaminan Terbanding / Penggugat ;
7. Judex factie tidak teliti atau tidak cukup pertimbangan terhadap seluruh bukti yang diajukan para Pembanding / para Tergugat ;
8. Judex factie tidak mempertimbangkan penyerahan Bilyet Giro Kosong oleh Terbanding / Penggugat dalam pokok perkara ;
9. Putusan Judex factie telah terjadi kekeliruan dan tidak cukup pertimbangan oleh karena itu gugatan Rekonsensi harus dipertimbangkan ;



Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, Memori Banding dari Pembanding II, III semula Tergugat I, II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang,bahwa memori banding dari Pembanding II, III semula Tergugat I, II dapat disimpulkan memohon untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, ternyata setelah Pengadilan Tinggi teliti secara seksama tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat IV walaupun telah mengajukan permohonan banding, namun ternyata pihaknya tidak mengajukan memori banding sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak mengetahui apa alasan mengajukan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding II, III semula Tergugat I, II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat IV dan Pembanding II, III semula Tergugat I, II ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Pebruari 2016 Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding I semula Turut Tergugat IV dan Pembanding II, III semula Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu** tanggal **01 Maret 2017** oleh kami, **James Butar Butar,S.H.,M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **Dahlia Brahmana,S.H.,M.H.** dan **Syamsul Bahri Borut, S.H, M,H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 767/PEN/PDT/2016/PT.DKI tanggal 05 Januari 2017 putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **06 Maret 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut **Wangi Amal Prakasa,S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Dahlia Brahmana ,S.H.,M.H.**

James Butar Butar,S.H.,M.Hum.

2. **Syamsul Bahri Borut, S.H, M,H**

Panitera Pengganti,

Wangi Amal Prakasa,S.H

Halaman 89 dari 90 halaman perkara Nomor 767/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Materai	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)