



P U T U S A N

Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.JKT Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

PT. Leading 8 Mansion, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Notaris Lieke L.Tukgali,S.H.,M.H.,M.Kn., Nomor 11 Tanggal 11 Pebruari 2010, beralamat di Gandaria 8 Office Building Lantai 17 Unit J, Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizkiyadi Darmowiyoto,S.H.,M.H., dan Amos T.F.Sirait,S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Amos Sirait & Partners, beralamat di Jalan Senopati Dalam II Nomor 11, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Desember 2017;

Selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat;

M E L A W A N

1. **PT. Jakarta Setiabudi International, Tbk**, beralamat terakhir kali diketahui di Setiabudi 2 Building, Lantai 3A, Jalan H.R.Rasuna Said Kavling 62, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagaiTergugat I;

2. **PT. Rasuna Setiabudi Raya**, beralamat terakhir kali diketahui di Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 62, Setiabudi, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II;

3. **Abie Property**, beralamat terkahir kali diketahui di Citylofts Sudirman Unit 22.02., Jalan K.H.Mas Mansyur Nomor 121 Jakarta Pusat, 10220

Selanjutnya disebut sebagai.....Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak di persidangan;

Halaman 1 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Januari 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 3 Januari 2018 telah mengemukakan sebagai berikut:

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

1. Bahwa perlu kami terangkan sebelumnya, Penggugat adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang usaha Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewakan. Dalam hal ini, Penggugat secara khusus membeli dua unit apartemen dari Tergugat I yang bertujuan untuk investasi dan/atau disewakan kembali kepada konsumen Penggugat;
2. Bahwa pada 08 November 2011, Penggugat memesan 2 (dua) unit Apartemen Setiabudi SKYGarden Sky Tower, beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, 12920, yang dijual oleh Tergugat I dan dipasarkan oleh Turut Tergugat. Pembayaran uang tanda jadi atas pembelian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di bayar dengan Giro BCA No AI 688622 kepada KSO Setiabudi Rasuna (*vide* Bukti P – 1a). Berikut adalah dua unit yang dipesan oleh Penggugat:
 - 2.1 Lantai 10, Tipe K, Nomor unit 10-11 seluas 89 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi (“Sky Tower K 10-11”) dengan total harga Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) yang dibayar bertahap dalam waktu tiga tahun (*vide* Bukti P – 1b *jo.* Bukti P – 2a *jo.* Bukti P – 2b *jo.* Bukti P – 2c);
 - 2.2 Lantai 11, Tipe F, Nomor unit 11-06 seluas 89 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi (“Sky Tower F 11-06”) dengan total harga Rp1.812.115.000,00 (satu miliar delapan ratus dua belas juta seratus lima belas ribu rupiah) yang dibayar bertahap dalam waktu tiga tahun (*vide* Bukti P – 3a *jo.* Bukti P – 3b);
3. Bahwa Penggugat menjatuhkan pilihannya atas Sky Tower F 11-06 dan K 10-11 berdasarkan daftar harga yang diperlihatkan oleh Turut Tergugat di secarik kertas berisi tabel yang memuat antara lain: lantai, *view* unit, tipe, nomor unit, jumlah kamar, ukuran, harga *cash* keras, harga cicilan tiga tahun dan harga KPA. Namun karena alasan yang tidak dapat dimengerti oleh Penggugat, Tergugat I melarang keras untuk fotokopi atau mengambil

Halaman 2 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

foto atas daftar harga yang telah ditunjukkan oleh Turut Tergugat atas perintah dari Tergugat I tersebut;

4. Bahwa kemudian setelah Penggugat melunasi seluruh harga jual Sky Tower K 10-11 pada 16 Desember 2014 (*vide* Bukti P – 4), Tergugat II dengan menggunakan kop surat Setiabudi SkyGarden, pada 18 Mei 2015, mengundang Penggugat untuk segera menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Sky Tower K 10-11 (“PPJB”);
(Bahwa perlu kami konfirmasi sekali lagi: Penggugat membeli 2 (dua) unit apartemen, yaitu unit Sky Tower F 11-06 dan Sky Tower K 10-11, dari Tergugat I dengan luas yang sama, yaitu masing-masing seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi);
5. Bahwa kemudian pada 19 November 2015, kami menghadap Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., untuk menandatangani PPJB. Dalam pertemuan ini, Notaris Ny.Esther M. Sulaiman,S.H., menyatakan bahwa luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) adalah luas *gross* (kotor) dan yang dicantumkan dalam PPJB berupa luas *nett* (bersih), yaitu sebesar 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi). Hal ini juga dibuktikan dengan PPJB Sky Tower F 11-06 antara Penggugat dengan Tergugat I (*vide* Bukti P – 3a *jo.* Bukti P – 3b);
6. Bahwa akan tetapi sesaat sebelum penandatanganan, ternyata terdapat kesalahan di dokumen PPJB Sky Tower K 10-11, yaitu luas *nett* Sky Tower K 10-11 yang tercantum dalam PPJB bukannya 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi) melainkan hanya 65 m² (enam puluh lima meter persegi). Sementara untuk unit F 11-06 mencantumkan luas yang sesuai dengan spesifikasi yang sama seperti yang diperjanjikan dalam Surat Pesanan Unit.
7. Bahwa kemudian tentu saja Penggugat menolak menandatangani PPJB Sky Tower K 10-11 tersebut. Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., menyatakan adalah hak Penggugat untuk menolak tanda tangan PPJB karena ukuran unit tidak sesuai surat pesanan. Notaris Ny.Esther M. Sulaiman,S.H., kemudian menyatakan salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sky Tower K 10-11 akan di kembalikan ke Tergugat I dan Tergugat II;
8. Bahwa pada hari yang sama, yaitu 19 November 2015, Penggugat menghubungi Turut Tergugat mengenai permasalahan perbedaan luas *nett* dalam PPJB Sky Tower K 10-11. Dan kemudian pada awal 2016, ternyata menurut Turut Tergugat, alasan perbedaan luas menurut Tergugat I adalah karena “Salah Ketik”;

Halaman 3 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



9. Bahwa alasan Tergugat I yang berkilah Salah Ketik tersebut sungguh merupakan alasan yang sangat tidak bertanggungjawab dan sangat sembrono mengingat Surat Pesanan Unit telah ditandatangani oleh Para Pihak secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Hal ini dijelaskan oleh Angka 7 Syarat-syarat dan Ketentuan Unit Apartemen Nomor 085/I/SSG/XI/2011 yang berbunyi:

“PEMESAN (in casu Penggugat) menyatakan dengan ini telah membaca, mengetahui, dan menyetujui ketentuan yang tercantum dalam Surat Pesanan ini dan kemudian baik PEMESAN (in casu Penggugat) dan PENERIMA PESANAN (in casu Tergugat I) menandatangani dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga”;

10. Bahwa kemudian pada 13 Januari 2016, Penggugat mengirimkan surat menuntut tanggung jawab kepada Tergugat I dan Tergugat II atas perbedaan luas unit Sky Tower K 10-11 (*vide* Bukti P – 5). Tergugat II, yang mengatasnamakan sebagai perwakilan Apartemen Setiabudi Sky Garden, pada 26 Januari 2016, menanggapi Penggugat dengan mengundang Penggugat untuk rapat pada Senin, 01 Februari 2016 (*vide* Bukti P – 6);
11. Bahwa rapat tersebut pada akhirnya diadakan pada 02 Februari 2016 dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II (*vide* Bukti P – 7), akan tetapi hasilnya nihil karena Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa semua unit apartment 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi telah habis terjual dan tetap tidak mau bertanggung jawab serta bersikeras bahwa semua itu hanya karena salah ketik belaka;
12. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi prestasinya maka Penggugat mengirimkan Somasi I pada 25 Februari 2016 (*vide* Bukti P – 8) dan Somasi II pada 02 Maret 2016 (*vide* Bukti P – 9). Penggugat juga melaporkan permasalahan ini kepada pihak kepolisian pada 15 September 2016 (*vide* Bukti P – 10);
13. Bahwa kemudian ironisnya, setelah insiden salah ketik dan berlarian kesana kemari menghindari tanggung jawab, tiba-tiba Tergugat II, pada 04 Oktober 2016, menyatakan secara sepihak serta mengancam bahwa perjanjian jual beli Apartemen Sky Tower K 10-11 dianggap gagal jika Penggugat tidak melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli atas Sky Tower K 10-11 sebelum 18 November 2016 (*vide* Bukti P – 11);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa hal tersebut di atas tentu sangat tidak berdasarkan hukum sehingga Penggugat, melalui Surat tertanggal 10 Oktober 2016 (*vide* Bukti P – 12), menolak melaksanakan permintaan Tergugat II tersebut;
15. Bahwa kemudian pada 14 September 2017, Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., mengundang Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan di antara Penggugat dengan Para Tergugat di kantornya yang beralamat di Menara Imperium 9th Floor Suite D, Jalan H.R.Rasuna Said Kavling 1, RT.1/RW.6, Guntur, Jakarta Selatan, Jakarta 12980. Dalam pertemuan ini, Penggugat tetap pada pendiriannya dengan meminta Para Tergugat bertanggung jawab atas perjanjian jual beli di Surat Pesanan Nomor 085/I/SSG/XI/2011. Namun demikian, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan semua unit 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi telah habis terjual. Mereka pun menolak bertanggung jawab dan malah menyatakan akan membantu menjual unit Penggugat di Sky Tower K 10-11 dengan harga awal pembelian;
16. Bahwa tentu saja “*penawaran bantuan*” tersebut di atas sangat mengecewakan dan sangat tidak adil karena Para Tergugat mengabaikan unsur investasi yang menjadi alasan utama Pengugat dalam membeli aset mereka tersebut. Belum lagi dengan segala biaya-biaya yang telah merugikan Penggugat dan biaya untuk mengurus permasalahan demi meminta pertanggungjawaban mereka. Oleh karenanya Penggugat menolak “bantuan” Para Tergugat tersebut;
17. Bahwa atas penolakan Penggugat tersebut maka akhirnya Tergugat I kemudian memberikan Surat pada tanggal 26 September 2017 (*vide* Bukti P – 13), yang menyatakan bahwa Tergugat I memang melakukan kesalahan ketika namun jika Penggugat tidak kunjung menandatangani perjanjian pengikatan jual beli atas unit Sky Tower K 10-11 maka perjanjian jual beli dianggap batal. Hal ini sungguh tindakan yang sangat tidak profesional, kekanak-kanakan dan sangat tidak bertanggungjawab. Melemparkan kesalahannya kepada pihak yang justru merupakan korban yang *notabene* merupakan konsumennya sendiri yang jelas-jelas beriktikad baik dan hanya meminta agar mereka memberikan unit sesuai yang sudah diperjanjikan. Tidak kurang. Tidak lebih;
18. Bahwa pada 06 Oktober 2016, Penggugat kembali dengan penuh iktikad baik, memohon agar Tergugat I bertanggung jawab atas perbedaan luas unit Sky Tower K 10-11 yang ditawarkan dengan yang tertera di perjanjian pengikatan jual beli (*vide* Bukti P – 14). Hal ini kemudian tidak ditanggapi

Halaman 5 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



oleh Para Tergugat. Beberapa kali permohonan meeting dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui email, whatsapp dan panggilan telepon selalu dihindari dengan berbagai alasan. Akhirnya pada tanggal 13 November 2017, Tergugat justru membatalkan Surat Pesanan Unit secara sepihak Perjanjian jual beli atas Sky Tower K 10-11 (*vide* Bukti P – 15). Berikut kutipannya:

“Bahwa setelah melakukan proses negosiasi yang cukup panjang serta merujuk pada seluruh korespondensi yang sudah dilakukan, sampai saat ini PT Leading 8 Mansion tidak bersedia menandatangani PPJB dan melakukan serah terima unit sehingga kami melihat tidak adanya titik temu antara PT Rasuna Setiabudi Raya dengan PT Leading8 Mansion dan oleh karenanya kami memberitahukan bahwa Surat Pesanan No. 085/2/SSG/XI/2011 terpaksa harus kami batalkan”;

19. Bahwa tindakan Para Tergugat yang mengacuhkan konsumennya inipun kembali diulang ketika mereka mengacuhkan tawaran mediasi yang digagas oleh pihak Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) (*vide* Bukti P - 16). Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim Perkara *a quo* dapat membantu kami mencari keadilan yang disewenang-wenangkan oleh Para Tergugat;

Majelis Hakim yang Terhormat

**PERBUATAN Tergugat I DAN Tergugat II MERUPAKAN
TINDAKAN WANPRESTASI**

20. Bahwa sejak ditandatanganinya Surat Pesanan Unit Nomor 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 antara Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat (“Surat Pesanan Unit”) (*vide* Bukti P – 2a) yang mana pada intinya berisi tentang harga yang harus dibayar oleh Penggugat dan objek yang harus diserahkan oleh Tergugat I (*in casu* Sky Tower K 10-11) atas pembayaran tersebut, sudah terang dan jelas terdapat suatu kesepakatan serta perikatan Jual Beli yang mengikat para pihak. Hal ini berdasarkan:

Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”;

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;



4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan:

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

Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

21. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Pesanan Unit tersebut, Penggugat pun telah membayar lunas sebesar Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) secara bertahap selama 3 tahun. Pelunasan ini dilakukan Penggugat bahkan sebelum jatuh tempo sebagaimana seharusnya (*vide* Bukti P – 2b *jo.* Bukti P – 4);

22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas Penggugat merupakan pembeli yang baik dan wajib dilindungi hukum:

Yurisprudensi tanggal 29-03-1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 menyatakan:

“Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;

23. Bahwa walaupun unit apartemen yang dibeli Penggugat tersebut belum diberikan kepada Penggugat, namun secara hukum, unit tersebut telah menjadi milik Penggugat. Para Tergugat tidak dapat sewenang-wenang membatalkan perjanjian dengan alasan unit belum diserahkan kepada Penggugat. Berikut ketentuan yang mengatur:

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”;

Pasal 1460 KUH Perdata menyatakan:

“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya”;

24. Bahwa selama ini Penggugat selalu beriktikad baik dan berkenan menyelesaikan permasalahan *a quo* secara damai. Permintaan Penggugat dalam setiap pertemuan sangat sederhana yaitu penggantian unit dengan luas yang sama 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) yang memiliki 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi. Namun pada dasarnya



Penggugat juga bersedia menerima unit lain yang berdekatan lantainya serta isinya sama-sama memiliki 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi, yang luasnya sedikit lebih besar dari unit yang telah dipesan, yaitu berukuran 93 m² (sembilan puluh tiga meter persegi) lebih luas 3 m² (tiga meter persegi) daripada unit berukuran 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi). Penggugat juga bersedia membayar selisih harga dari unit yang lebih besar tersebut dengan catatan harga tersebut berdasarkan daftar harga di 8 November 2011 saat pembayaran uang tanda jadi atas pembelian unit Sky Tower K 10-11 atau sebesar Rp59.639.342,00 (lima puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh dua rupiah), tanpa biaya lain-lain. (Angka Rp59.639.342,00 dihitung dari harga saat pembayaran uang tanda jadi atas pembelian di 8 November 2011, yaitu sebesar Rp1.769.300.500,00 dibagi 89, menjadi Rp19.979.780,00 harga per meter persegi, dan dikalikan 3 selisih 3 m² (tiga meter persegi) menjadi Rp59.639.342,00 (lima puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh dua rupiah);

25. Bahwa permintaan atas penggantian unit tersebut di atas sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 huruf H jo. Pasal 7 huruf F UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UU Perlindungan Konsumen") yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen menyatakan:

Hak konsumen adalah:

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;

Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen menyatakan:

Kewajiban pelaku usaha adalah:

F. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

26. Namun sayangnya iktikad baik dan permintaan penggantian Penggugat ini tidak pernah dikabulkan karena mereka terus menerus menghindar dan justru secara sepihak malah membatalkan perjanjiannya dengan Penggugat. Hal ini jelas merupakan tindakan yang sangat sewenang-wenang dan menyalahi ketentuan yang ada. Berikut kutipan peraturannya:

Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyatakan:



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

Pasal 1464 KUHPerdato menyatakan:

Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjanya.

Majelis Hakim yang Terhormat,

27. Bahwa dengan alasan-alasan:

- (a) Kelalaian Tergugat I memenuhi janji atas luas Sky Tower K 10-11 yang telah disepakati dalam Surat Pesanan Unit. Para Tergugat bahkan menyatakan bahwa unit tidak bisa diganti karena sudah habis terjual sehingga tidak memberikan penyelesaian apapun bagi Penggugat selain memaksa Penggugat menerima unit yang lebih kecil dengan kekurangan satu kamar mandi;
- (b) Tidak kunjung ditandatanganinya PPJB sebagaimana disepakati dalam Surat Pesanan Unit. Para Tergugat bahkan memaksa Penggugat untuk menerima unit yang lebih kecil atau jika Penggugat menolak maka mereka akan "*membantu*" menjual unit Penggugat dengan nilai awal pembelian yang *notabene* telah berumur 6 (enam) yang lalu; dan
- (c) Pembatalan sepihak perjanjian jual beli atas Sky Tower K 10-11 berdasarkan Surat tertanggal 13 November 2017 (*vide* Bukti P – 15) yang dilakukan Para Tergugat;

Maka telah terang dan jelas bahwa Para Tergugat telah mencederai janji (*wanprestasi*) sehingga wajib bertanggungjawab atas tindakannya tersebut.

28. Bahwa kemudian dengan pertimbangan (a) unit sudah dinyatakan habis oleh Para Tergugat dan (b) permintaan pembatalan perjanjian yang dimintakan oleh Para Tergugat sendiri maka kami setuju untuk pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi yang sesuai kepada Para Tergugat dengan perincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

Harga pembelian apartemen sebesar Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

B. Biaya

Biaya yang timbul terkait permasalahan perkara *a quo* adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta), meliputi biaya operasional dan biaya perkara hukum;



C. Keuntungan yang seharusnya diperoleh

Uang sewa unit apartemen luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi per bulan USD 1,700 atau Rp22,100,000 dengan nilai tukar USD 1 = Rp13.000,00. Penyewaan dimulai bulan Maret dikarenakan pengerjaan interior dan mencari penyewa berjalan secara paralel selama empat bulan sehingga keuntungan sewa yang seharusnya diperoleh sedari Maret 2016 – Maret 2017 adalah sebesar Rp265.200.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta dua ratus rupiah);

Pada bulan Maret 2017, Penggugat mendapat penawaran untuk membeli unit apartment Sky Tower #11-06 yang ukuran 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi dengan harga sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah). Oleh karenanya kesempatan keuntungan yang hilang atau seharusnya di peroleh untuk menjual unit apartment Sky Tower #10-11 yang seharusnya sesuai ukuran pesanan 89 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi adalah Rp1.730.699.500,00 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah). Harga unit di apartment Skygarden dipasaran juga berkisar diangka itu dan hal ini dapat dibuktikan melalui beberapa penawaran yang tersebar di masyarakat melalui agen-agen property (*vide* Bukti P - 17);

D. Bunga

Pasal 1767 KUHPerdato Jo. Lembaran Negara Tahun 1948 No. 22 menyatakan:

Bunga menurut Undang-undang adalah menurut Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22 yaitu: enam persen);

Bunga dari semua kerugian di atas adalah sebesar Rp357.697.538,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

E. Kerugian Immateriil:

Tindakan sewenang-wenang Para Tergugat yang terbukti salah ketika namun justru membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa mau bertanggungjawab ini jelas mengakibatkan kerugian immateriil yang tidak sedikit bagi Penggugat yang harus kehilangan waktu, tenaga dan pikiran demi menyelesaikan permasalahan *a quo*. Oleh karenanya Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);



Bahwa permintaan ganti rugi immateriil ini sudah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2822 K/Pdt/2014 antara Dirut PT.Lion Air (Tergugat awal) melawan Budi Santoso (Penggugat awal) dimana Majelis Hakim mengabulkan permohonan ganti rugi immateriil Budi Santoso yang tidak dapat menghadiri acara keluarganya akibat maskapai tidak jadi memberangkatkan Penggugat dengan alasan melebihi kapasitas angkut;

Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp4.420.197.538,00 (empat miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) ditambah ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga total ganti rugi yang wajib diganti Para Tergugat adalah sebesar Rp9.420.197.538,00 (sembilan miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

29. Bahwa permohonan Penggugat tersebut di atas telah sesuai dengan ketentuan pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1267 KUHPERdata:

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";

30. Bahwa hal tersebut diatas dikuatkan oleh Doktrin Hukum Prof.Subekti,S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perjanjian*", terbitan PT Intermasa, halaman 47-53, sebagai berikut:

Kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan disertai ganti rugi.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur: biaya, rugi dan bunga (dalam bahasa Belanda: Kosten, Schaden en intersten). Apakah yang dimaksud dengan unsur-unsur ini ini?

Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.

Majelis Hakim yang Terhormat



31. Bahwa ganti kerugian tersebut di atas wajib dipikul secara tanggung renteng antara Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini sudah diamanatkan oleh:

Pasal 1243 KUHPerdara:

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

Pasal 1244 KUHPerdara:

"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk kepadanya."

Pasal 1246 KUHPerdara:

"Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini."

Pasal 1252 KUHPerdara:

"Walaupun demikian, penghasilan yang dapat ditagih, seperti uang upah tanah dan uang sewa lain, bunga abadi atau bunga sepanjang hidup seseorang, menghasilkan bunga mulai hari dilakukan penuntutan atau dibuat persetujuan. Peraturan yang sama berlaku terhadap pengembalian hasil-hasil sewa dan bunga yang dibayar oleh seorang pihak ketiga kepada kreditur untuk pembebasan debitur."

32. Bahwa selain hal tersebut di atas, Turut Tergugat merupakan subjek hukum yang bertanggungjawab dalam menawarkan dan menjual aset apartemen milik Tergugat I kepada Penggugat. Oleh karenanya Turut Tergugat berperan penting karena mengetahui persis jalan cerita perkara *a quo*.
33. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat agar mentaati dan melaksanakan isi putusan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan sebagai berikut:



“...Turut Tergugat yaitu orang-orang bukan penggugat dan bukan pula tergugat akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan”.

34. Bahwa hal tersebut diperkuat oleh doktrin hukum dari Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Ketujuh, Penerbit CV. Mandar Maju, Tahun 1995, Bandung, alinea ke-3, halaman 12, yang menyatakan sebagai berikut:

“Dalam praktek istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi kelengkapan suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam Petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim”.

Majelis Hakim yang Terhormat

PERMOHONAN SITA JAMINAN

35. Bahwa guna melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan Gugatan Perkara *a quo* serta menghindari adanya upaya Tergugat I dan Tergugat II menjual habis seluruh unit dengan luas yang sama dengan Sky Tower K1011, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Jaminan atas satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower seluas 89 m² (*delapan puluh sembilan meter persegi*) dengan spesifikasi dua kamar tidur dan dua kamar mandi dan/atau salah satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower dengan luas 93 m² (*sembilan puluh tiga meter persegi*), yang keduanya beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, 12920;
36. Bahwa permohonan Sita Jaminan Penggugat adalah berdasarkan:
Pasal 227 ayat (1) HIR:
“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta



harus diberitahukan akan menghadapi persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Majelis Hakim yang Terhormat

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

37. Bahwa permohonan putusan serta merta Penggugat telah disertai bukti-bukti otentik yang sah demi hukum. Hal ini dipertegas melalui SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yang mengatur mengenai syarat-syarat tentang Putusan Serta Merta yang intinya menyatakan sebagai berikut:

“4. Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

A. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti”.

38. Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan putusan perkara perdata *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Majelis Hakim yang Terhormat

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat kemukakan dan uraikan tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa perkara ini dan kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Surat Pesanan Unit No. 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 adalah sah, berkekuatan hukum, dan mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cedera janji (*wanprestasi*).
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp4.420.197.538,00 (empat miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) ditambah ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga total ganti rugi yang wajib diganti Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebesar Rp9.420.197.538,00 (sembilan miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) dengan spesifikasi dua kamar tidur dan dua kamar mandi dan/atau salah satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower dengan luas 93 m² (sembilan puluh tiga meter persegi), yang keduanya beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, 12920;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan menghormati isi putusan pada putusan perkara *a quo*;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan:

- Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas;
- Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya yang masing-masing bernama: 1. Ronny L.D. Janis, S.H.,Sp.N.; 2. Rinaldi Ansori, S.H.; 3. Bayu Adji Hernawan, S.H.,M.H.; 4. Yohanes Wahyu I.T., S.H.; 5. Atok Bharata. S.H.; 6. Nur Adythia Pradipta, S.H.; 7. Rutmawati, S.H.; 8. Rezky Diapani Bangun, S.H.,M.H.; 9. Laksana Narendra Putra, S.H.; 10.Surya Kurniawan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Janis & associates, beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jalan Prof. DR. Soepomo No. 178 A, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 03/KUA-DIR/HO-CSL/JSI/I/2018, tanggal 24 Januari 2018;
- Turut Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya bernama Agus Andrian, pekerjaan: sales marketing pada PT. Nusa Karya Makmur (Abie Property), alamat : Muara Karang Blk H.3.B/5, RT. 005/RW.018, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 Maret 2018;

Halaman 15 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Pihak telah diberi kesempatan untuk menempuh upaya mediasi, dengan menetapkan dan menunjuk Nelson Sianturi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Maret 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah memberikan jawaban masing-masing sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II:

1. Bahwa Para Tergugat, dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil dari pihak Penggugat, kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/ atau tidakanggapi oleh pihak Para Tergugat, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya akan tetapi semata - mata karena pihak Para Tergugat menganggap bahwa dalil-dalil dalam "Gugatan" tersebut sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*;
3. Bahwa oleh karena alasan / dalil - dalil dalam "GUGATAN" yang diajukan oleh pihak Penggugat tidak jelas dan tidak sistematis, maka pihak Para Tergugat tidak akan memberikan jawaban / tanggapan terhadap dalil - dalil dalam Gugatan tersebut secara satu persatu, akan tetapi akan memberikan jawaban / tanggapan secara langsung pada pokok permasalahan ;
4. Bahwa alasan / dalil - dalil dari pihak Penggugat tersebut, sungguh sangat tidak masuk akal, sifatnya hanya mengada - ada, memaksakan kehendak dengan melawan hukum yang bertujuan merugikan Para Tergugat, oleh karenanya Gugatan *aquo* harus ditolak;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI GUGATAN KABUR (*OBSCUR LIBELI*)

PENGUGAT MENCAMPURADUKKAN GUGATAN WANPRESTASI DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

- ✓ Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan adanya kesalahan yaitu berupa "salah ketik" terhadap Surat Pesanan Unit Apartemen No.085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011.

Halaman 16 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



- ✓ Bahwa Penggugat telah keliru dan salah dalam mengajukan gugatan karena telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut terlihat dalam posita gugatan pada paragraf terakhir halaman pertama, poin 8, 9 halaman 3, yang menyebutkan:

8. *"Bahwa pada hari yang sama, yaitu pada 19 November 2015, Penggugat menghubungi Turut Tergugat mengenai permasalahan perbedaan luas net dalam PPJB SK Tower K 10-11. Dan kemudian pada awal 2016, ternyata menurut Turut Tergugat, alasan perbedaan luas menurut Tergugat I adalah karena "salah ketik"."*

9. *"Bahwa alasan Tergugat I yang berkilah Salah ketik tersebut sungguh merupakan alasan yang sangat tidak bertanggungjawab dan sangat sembrono mengingat Surat Pesana Unit telah ditandatangani oleh Para Pihak Secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Dst....."*

Selanjutnya pada poin 17 halaman 4, disebutkan:

17. *"Bahwa atas penolakan Penggugat tersebut maka akhirnya Tergugat I kemudian memberikan Surat Pada tanggal 26 September 2017 (vide Bukti P-13, yang menyatakan bahwa Tergugat I memang melakukan kesalahan ketik namun jika Penggugat tidak kunjung menandatangani, dst....."*

dan bagian petitum pada poin 2 halaman 13, disebutkan:

2. *"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Cidera janji (wanprestasi).*

- ✓ Bahwa tidak dibenarkan secara hukum mendasarkan gugatan wanprestasi dengan dalil adanya kesalahan ketik yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dan juga Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya pelanggaran terhadap suatu perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga sebagaimana asas hukum yang berlaku "Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya".
- ✓ Bahwa hal tersebut sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan *"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkat janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula."*
- ✓ Bahwa sebagaimana hal yang telah diuraikan diatas, maka telah nyata dan terbukti Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan

Halaman 17 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum dan dikarenakan hal tersebut tidak dibenarkan, maka sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima / *niet ontvankelijke verklaard*.

EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* / SALAH PIHAK.

- **ABIE PROPERTY / Turut Tergugat TIDAK BADAN HUKUM.**
 - ✓ Bahwa untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum seperti membuat perjanjian, menggugat ataupun digugat di Pengadilan haruslah suatu subjek hukum. Subjek hukum terdiri atas manusia pribadi (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechts persoon*) yang merupakan pendukung hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum.
 - ✓ Bahwa Subekti, SH menyebutkan badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak – hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat didepan hakim.
 - ✓ Bahwa Penggugat didalam gugatannya telah keliru dan salah dalam menempatkan ABIE PROPERTY sebagai Turut Tergugat, dikarenakan ABIE PROPERTY bukanlah badan hukum melainkan hanya merek dagang. Sehingga menempatkan ABIE PROPERTY sebagai Turut Tergugat menyebabkan gugatan salah pihak.
 - ✓ Bahwa selanjutnya Penggugat didalam petitum gugatannya pada poin 3 menyebutkan : (“dikutip”)
“menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp4.420.197.538,00 (empat miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) ditambah ganti rugi immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga total ganti rugi yang wajib diganti Para Tergugat adalah sebesar Rp9.420.197.538,00 (sembilan miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);
dan selanjutnya pada poin 6 menyebutkan : “dikutip”
“Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan menghormati isi putusan pada putusan perkara a quo”;

Halaman 18 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



- ✓ Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 Juli 1998 No. 34 K/SIP AG/1997 dinyatakan bahwa : ("dikutip")

"Gugatan Penggugat Obscuur Libel karena identitas objek perkara yang tercantum didalam Gugatan dan hasil pemeriksaan sidang ditempat berbeda. Sedangkan Penggugat tidak melakukan perubahan dalam Surat Gugatan"

- ✓ Bahwa kesalahan yang dilakukan Penggugat sebagaimana hal yang telah diuraikan diatas tersebut di atas, menunjukkan Penggugat tidak teliti, ceroboh dan cenderung mengabaikan prosedur Hukum Acara Perdata, maka hal tersebut menjadikan gugatan ini kabur / tidak jelas (*exceptio error in persona*), sehingga patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *aquo* kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan hukum sebagai berikut:

- ✓ Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin 5 dan 7 gugatan pada halaman 3 menyebutkan tindakan Notaris Esther M. Sulaiman S.H., sebagai Notaris yang membuat PPJB atas pesanan Unit Apartemen Lantai 10, type K No. Unit 10-11.
- ✓ Bahwa didalam gugatan Penggugat tersebut, Penggugat telah secara gamblang menjelaskan peranan yang dilakukan oleh Notaris Esther M. Sulaiman, S.H., sebagai Notaris yang cukup mengetahui dan ikut andil dalam permasalahan *aquo* maka sudah selayaknya Notaris Esther M. Sulaiman dijadikan sebagai Pihak dalam perkara *aquo*.
- ✓ Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas dan terbukti gugatan *aquo* adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang perihal kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:
 - a) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, yang menyatakan:

Halaman 19 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



"Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : Plurium Litis Consortium sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima";

- b) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78.K/SIP/1972 tanggal 11 November 1975, yang menyatakan:
"Gugatan Kurang Pihak atau Kekurangan Formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- c) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 365.K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang menyatakan:
"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat";
- d) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546.K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang menyatakan :
"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara Kurang Pihak";

Mengingat Gugatan Penggugat jelas dan terbukti "Kurang Pihak" (*Plurium Litis Consortium*), maka kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menerapkan Yurisprudensi di atas, dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*EXCEPTIO PREMATURE*)

- ✓ Bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada Surat Pesanan Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 dimana Penggugat memesan satu unit apartemen Sky Tower lantai 10 Unit K yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.JKTSEL tanggal 03 Januari 2018;
- ✓ Bahwa Surat Pesanan tersebut di atas Jelas – jelas belum atau tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dikarenakan sifat gugatan yang masih dalam keadaan premature (*exception dilatoria*) yang berarti ada faktor yang menangguhkan sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya, sehingga eksepsi tersebut dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan;

Halaman 20 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



- ✓ Bahwa perihal gugatan yang prematur ditegaskan oleh ahli hukum acara perdata M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, halaman 457-458 menyebutkan (“dikutip”)

“*exception Dilatoria*” atau disebut juga “*dilatoria exception*” berarti:

- Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan karena masih premature, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;
- Sifat keadaan prematur melekat pada:
 - Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, atau;
 - Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur. Tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggungkan, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya;

Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 101 K/Sip/1974 tertanggal 23 Maret 1976 yang menyatakan gugatan yang sifatnya prematur sudah selayaknya untuk tidak diterima;

- ✓ Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang bersifat prematur sehingga sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa ternyata dalil - dalil pihak Penggugat dalam Gugatannya tersebut, merupakan pemutarbalikan fakta yang sebenarnya dan telah mengingkari adanya bukti otentik serta fakta hukum yang terjadi, dan segala tuntutan yang disampaikan oleh pihak Penggugat adalah semakin menunjukkan bentuk adanya iktikad tidak baik demi untuk mendapatkan sesuatu yang bukan menjadi haknya.
2. Bahwa dalam mengajukan gugatan *a quo* Penggugat memiliki maksud dan tujuan tidak baik (*Exceptio Doli Praesentis*), karena Penggugat sadar dengan sesungguhnya bahwa gugatan yang diajukan sebenarnya tidak memiliki dasar hukum (*Ongegrond*), akan tetapi ternyata Penggugat tetap

Halaman 21 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan tersebut dengan memaksakan kehendak sehingga hal tersebut telah merugikan pihak Para Tergugat;

3. Bahwa gugatan *a quo* dilakukan secara melawan hukum dan telah memutarbalikan fakta yang sebenarnya, oleh karena itu berarti dalam Gugatan *a quo* melekat Penyalahgunaan Hukum Acara (*abuse of legal procedure*), sehingga pengajuan gugatan *a quo* bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;
4. Bahwa Tergugat I adalah suatu Perseroan Terbatas Terbuka yang berdiri berdasarkan ketentuan hukum positif Indonesia, mendapatkan pengesahan pendirian dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 19 (sembilan belas) Maret 1976 (seribu sembilan ratus tujuh puluh enam) Nomor 23 Tambahan Nomor 204, anggaran dasar mana telah beberapa kali mengalami perubahan dan telah disesuaikan dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana akta nomor 128 tanggal 20 November 2008 dan perubahan terakhir kalinya sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk., Nomor 13 tanggal 26 Januari 2017 yang telah diterima dan dicatat di dalam sistem Administrasi Badan Hukum oleh Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum sesuai dengan surat Nomor AHU-AH.01.03-0036849;
5. Bahwa Tergugat II adalah Suatu Perseroan Terbatas Tertutup yang berdiri berdasarkan ketentuan Hukum Positif Indonesia, mendapatkan pengesahan pendirian dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 Februari 1998 Nomor 13 tambahan 971, Anggaran Dasar mana telah beberapa kali mengalami perubahan dan telah disesuaikan dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Rasuna Setiabudi Raya Nomor 91 tanggal 15 Agustus 2008 dan perubahan terakhir kalinya sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Rasuna Setiabudi Raya Nomor 18 tanggal 07 Agustus 2015 yang telah diterima dan dicatat di dalam system Administrasi Badan Hukum oleh Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0955371;

Halaman 22 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



6. Bahwa Tergugat I sebagai pengembang pembangunan berbagai rupa properti, dimana salah satunya adalah unit – unit apartemen beserta segala fasilitasnya, yang berpengalaman serta mempunyai reputasi yang terpercaya dan juga mempunyai kemampuan dan keahlian dalam pemasaran unit apartemen dan Tergugat II sebagai pihak yang mempunyai 3 bidang tanah yang terletak di Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan telah sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam perencanaan, pengawasan pembangunan dan pemasaran unit – unit apartemen di atas tanah milik Tergugat II;
7. Bentuk kerjasama Tergugat I dan Tergugat II tersebut diwujudkan dalam pembentukan *Joint operation* – Kerjasama Operasi (JO-KSO) Proyek Setiabudi Rasuna yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerjasama PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk; PT Rasuna Setiabudi Raya akta Nomor 254 tanggal 30 Juni 2010 yang dibuat oleh Notaris Sutjipto, S.H., Mkn.;
8. Bahwa JO – KSO proyek Setiabudi Rasuna mendirikan 2 (dua) tower bangunan apartemen yang terdiri dari 586 unit yang terletak di Jl. Karnola Selatan dan setempat dikenal dengan nama “Apartemen Setiabudi SkyGarden”;
9. Bahwa untuk memasarkan unit – unit apartemen yang telah dibangun, JO – KSO Proyek Setiabudi Rasuna menunjuk beberapa Agen dan sub agen untuk melakukan pemasaran. Salah satunya yaitu kerjasama dengan PT Nusa Karya Makmur, suatu Perseroan Terbatas Tertutup yang berdiri berdasarkan hukum positif Indonesia berkedudukan di Jakarta sebagaimana Perjanjian Pemasaran Sub Agent SETIABUDI SKYGARDEN No.14/SA/SSG/XII/2011;
10. Bahwa Penggugat telah menandatangani Surat Pesanan Unit Apartemen lantai 10 type K, Nomor Unit 10-11 2 kamar tidur luas semigross 79 m² sebagaimana Surat Pesanan no.085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 yang ditandatangani Pemesan yaitu PT Leading 8 Mansion dan Penerima Pesanan yang diwakili Agus - Abie Property sebagai *Sales Agent* dan Irza Ildial sebagai *Marketing Head* dari JO KSO Proyek Setiabudi Rasuna;

PENGUGAT MELAKUKAN PEMBAYARAN UNIT APARTEMEN SESUAI DENGAN HARGA APARTEMEN TYPE K, LANTAI 10, NO. UNIT 10-11 2 KAMAR TIDUR DENGAN LUAS SEMIGROSS 79 M².



11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil poin 3 halaman 2 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I melarang keras untuk fotokopi dan mengambil foto atas daftar harga unit apartemen dengan dalil sebagai berikut:

- ✓ Dalil tersebut terlihat sangat jelas telah memberikan fakta hukum yang mengada – ada, tidak sesuai dengan kenyataan dan mencoba mengaburkan fakta hukum yang ada karena tidaklah dapat diterima dengan logika tentang Tergugat I melarang untuk fotocopy dan memberikan data tentang unit apartemen yang dijual, dan selanjutnya Penggugat mau membeli barang yang tidak dapat diketahui spesifikasinya;
- ✓ Bahwa apabila hal tersebut benar (*quod non*), maka Penggugat merupakan pembeli yang tidak beriktikad baik karena tidak memenuhi kriteria pembeli beriktikad baik sebagaimana surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang menyatakan:
 - a. Melakukan jual beli atas objek jual beli tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang – undangan;
 - b. Melakukan kehati – hatian dengan meneliti hal – hal berkaitan dengan objek jual beli yang diperjanjikan;
- ✓ Bahwa didalam Surat Pesanan Unit Apartemen terlampir *price list* Sky Tower yang mencantumkan *view*, Nomor unit, nama Unit, Semigross Area dan harga, yang mana *price list* tersebut telah dilihat, dimengerti dan diketahui oleh Penggugat;
- ✓ Dalil tersebut juga menimbulkan pertanyaan, apakah benar yang ditawarkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat tersebut adalah lantai 10 type K, unit 10 – 11 seluas semigross 79 m²? karena untuk type K pada Tower Sky Garden dari lantai 2 sampai dengan lantai 46 luasnya adalah 79 m²;

12. Bahwa harga unit apartemen dengan luas Semigross 89 m² dengan 79 m² setiap lantainya berbeda, dimana untuk lantai 10 ada 2 Type unit apartemen dengan luas 89 m² yaitu type E dan Type F yang masing – masing dijual dengan harga Rp2.131.900.000,00 (dua miliar seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) dan harga tersebut sama dengan harga unit



apartemen Nomor 11-06 lantai 11 type F dengan luas semigross 89 m² yang dibeli Penggugat bersamaan pada tanggal 17 November 2011;

13. Bahwa sebagaimana harga dalam *price list* unit apartemen, Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap Unit Apartement lantai 10, type K No. unit 10-11 dengan luas semigross 79 m² dengan total pembayaran Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan tiga ratus ribu lima ratus rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut :

Keterangan	%	Jumlah (Rp)
Harga		1.892.300.000,00
Sales discount	15	283.845.000,00
Harga setelah discount		1.608.455.000,00
Payment Discount	0	0
Harga Nett		1.608.455.000,00
PPN 10 %		160.845.500,00
Total Harga Pengikatan	100	1.769.300.500,00

14. Bahwa terhadap pembelian tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 17 November 2011 sehingga total kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat yaitu Rp.1.744.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus empat puluh empat juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah).

15. Selanjutnya Penggugat melakukan pembayaran DP (*Down Payment*) sebanyak dua kali yaitu DP 1 pada tanggal 24 November 2011 dengan jumlah Rp.151.930.050,00 (seratus lima puluh satu juta Sembilan ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah) dan DP 2 yaitu pada tanggal 24 Desember 2011 dengan jumlah Rp.176.930.050,00 (seratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah);

16. Bahwa terhadap sisa harga pengikatan setelah dikurang uang tanda jadi, DP 1 dan DP 2 tersebut, Penggugat melakukan pembayaran dengan metode Pembayaran tunai bertahap sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Tanggal Bayar	Nominal Bayar
Uang Tanda Jadi	21 November 2011	Rp25,000,000.00
Angsuran DP-1	19 Desember 2011	Rp151,930,050.00
Angsuran DP-2	30 Januari 2012	Rp176,930,050.00
Pembayaran Ke 1	01 Maret 2012	Rp39,317,789.00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Ke 2	04 April 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 3	04 April 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 4	14 Mei 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 5	11 Juni 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 6	10 Juli 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 7	05 September 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 8	24 September 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 9	07 November 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 10	29 November 2012	Rp78,665,578.00
Pembayaran Ke 11		
Pembayaran Ke 12	21 Desember 2012	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 13	08 Februari 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 14	01 Maret 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 15	19 Maret 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 16	08 Mei 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 17	24 Mei 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 18	28 Juni 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 19	24 Juli 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 20	28 Agustus 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 21	17 September 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 22	25 Oktober 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 23	22 November 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 24	11 Desember 2013	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 25	22 Januari 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 26	24 Februari 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 27	24 Maret 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 28	16 April 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 29	20 Mei 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 30	24 Juni 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 31	22 Juli 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 32	26 Agustus 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 33	10 September 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 34	14 Oktober 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 35	14 November 2014	Rp39,317,789.00
Pembayaran Ke 36	16 Desember 2014	Rp39,317,789.00
Total		Rp1,769,300,500.00

Halaman 26 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



17. Bahwa jumlah uang yang telah dibayarkan sebesar Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan tiga ratus ribu lima ratus rupiah) oleh Penggugat tersebut adalah untuk membeli unit Apartemen Sky Tower lantai 10 type K no Unit 1011 dengan luas semigross 79 m² sebagaimana harga dalam *price list*;

18. Bahwa Para Tergugat sangat keberatan dengan dalil Penggugat dalam gugatan pada poin 4 sampai dengan poin 19 halaman 2 sampai dengan halaman 5, karena sungguh dalil tersebut adalah bertentangan dengan bukti otentik dan fakta hukum serta kejadian yang sebenarnya sehingga Penggugat telah terbukti memutarbalikkan fakta, oleh karena itu untuk membantah dan menolak dalil - dalil Penggugat tersebut di atas, berdasarkan bukti otentik dan fakta hukum, secara kronologis sistematis dapat Para Tergugat sampaikan sebagai berikut :

- ✓ Bahwa pada tanggal 17 November 2011, Penggugat menandatangani surat pesanan Unit Apartemen No. Unit 1011 dan No. Unit 1106;
- ✓ Bahwa dikarenakan pada tanggal 30 Januari 2012 Penggugat telah melakukan pembayaran DP sebesar 20%, maka Para Tergugat mengirimkan Surat elektronik/email kepada Agus sebagai *Sales Agent* perihal undangan penandatanganan PPJB kepada Penggugat. hal tersebut sesuai dengan ketentuan surat pesanan pada poin 4.1 yang menyatakan : ("dikutip");
"PPJB wajib dilakukan apabila PEMESAN sudah melakukan pembayaran minimal 20% (dua puluh persen) dari total harga jual;
- ✓ Bahwa tanpa alasan dan tidak dapat di mengerti Penggugat tidak berkenan menandatangani PPJB tersebut hingga akhirnya tanggal 16 Desember 2014 Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran unit 1011 tersebut;
- ✓ Bahwa dikarenakan telah lunas, Para Tergugat kembali mengirimkan undangan penandatanganan PPJB unit 1011 kepada Penggugat;
- ✓ Bahwa pada tanggal 19 November 2015 Penggugat dan Para Tergugat menghadap Notaris Ny. Esther M. Sulaiman untuk menandatangani PPJB dan pada saat tersebut Para Tergugat menjelaskan adanya kesalahan pengetikan pada surat pesanan, namun Penggugat tidak mau dengan dan langsung menolak untuk menandatangani PPJB;

Halaman 27 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt. Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa sudah dilakukan beberapa kali pertemuan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu pada tanggal 2 februari 2016 di Kantor PT Leading 8 Mansion dan pada tanggal 03 Maret 2016 di kantor PT Rasuna Setiabudi Raya yang mana selalu tidak diketemukan solusi karena Penggugat yang tidak mau mendengarkan penjelasan dan hanya berkuat pada surat pesanan unit dengan ukuran 89 m²;
- ✓ Bahwa pada pertemuan tersebut tidak ditemui solusi terhadap perbedaan ukuran tersebut karena PT Leading 8 Mansion yang diwakili oleh Ibu Sumiati selalu menolak untuk mendengarkan penjelasan dari pihak PT Rasuna Setiabudi Raya;
- ✓ Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mau berkomunikasi untuk mencari solusi, pada tanggal 28 Juni 2016 dengan iktikad baik Para Tergugat kembali mengirimkan surat undangan untuk penandatanganan PPJB Unit 1011 dan kembali Penggugat tidak menghadirinya;
- ✓ Bahwa dikarenakan Penggugat tetap tidak mau menandatangani PPJB, maka demi kepastian dan mempertahankan hak – hak keperdataannya, pada tanggal 04 Oktober 2016 Para Tergugat kembali mengirimkan undangan kepada Penggugat untuk mau menandatangani PPJB;
- ✓ Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2016, Para Tergugat menerima Surat Pemberitahuan dari Kuasa Hukum PT Leading 8 Mansion bahwa permasalahan ini sudah dilaporkan di Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan;
- ✓ Bahwa Para Tergugat sangat menyesalkan adanya upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat yang melaporkan Tergugat I ke Kepolisian Polda Metro Jaya sebagaimana laporan Polisi Nomor LP/4459/IX/2016/PMJ/DitReskrim tanggal 15 September 2016 tentang dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 yang telah dilimpahkan ke Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan sebagaimana Surat Dirreskrim PMJ Nomor B/9475/IX/2016/ Ditreskrim tanggal 28 September 2016 atas nama Pelapor Prof. Suhandi Cahaya, S.H., M.H., MBA., dan Terlapor Jefri Darmadi sebagai Direktur Utama PT Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk.;
- ✓ Bahwa proses penyelidikan di kepolisian tersebut telah dihentikan pertanggal 17 Mei 2017 sebagaimana Surat Ketetapan Nomor

Halaman 28 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.TAP/26/V/2017/Restro Jaksel tentang Penghentian Penyidikan yang menyatakan tindakan tersebut bukan merupakan tindak pidana;

- ✓ Bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat kembali bertemu di Kantor Notaris Ny. Esther M Sulaiman, S.H., namun kembali Penggugat tidak mau menerima penjelasan dari Para Tergugat dan meminta diberikan kompensasi yang tidak berdasar dan hal tersebut tidak dapat diterima oleh Para Tergugat. Hal tersebut disampaikan oleh Para Tergugat sebagaimana surat tanggal 26 September 2017 Nomor I/IX/SSG/2017 tentang tanggapan terkait pertemuan tanggal 14 September 2017;
- ✓ Bahwa demi memberi kepastian hukum dan mempertahankan hak – hak keperdataannya, Para Tergugat pada tanggal 13 November 2017 mengirimkan Surat perihal pemberitahuan Pembatalan Surat Pesanan Unit dikarenakan tidak adanya titik temu terhadap semua pertemuan dan korespondensi yang telah dilakukan;

19. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil tergugat pada poin 19 halaman 5 dikarenakan Para Tergugat tidak pernah menerima undangan tawaran mediasi yang digagas oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia. dalil tersebut sangat mengada – ada dan harus dikesampingkan.

PARA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN INGKAR JANJI/ WANPRESTASI

20. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 20 sampai dengan halaman 27 gugatan karena Para Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

21. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan dan menguraikan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat serta tidak dapat menyebutkan perjanjian yang dimaksud sebagai dasar perbuatan ingkar janji;

22. Bahwa Penggugat mendasarkan gugatan wanprestasi pada Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 yang mana Surat Pesanan Unit Apartemen tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata;

23. Bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat berdasarkan Surat Pesanan Unit Apartemen yang mana hal tersebut bukanlah suatu perjanjian karena belum

Halaman 29 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



adanya kesepakatan/*consensus ad idem* yang berlaku pada perjanjian pada umumnya. Sebagaimana diatur dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata konsensualisme mengandung pengertian telah adanya atau tercapainya kesepakatan atau kesesuaian kehendak para pihak, lebih lanjut Maïam Darus Badruzaman menggambarkan pengertian sepakat sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak – pihak;

24. Bahwa setelah membaca, mempelajari dan memahami gugatannya, Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak memiliki dasar adanya suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat bahkan cenderung mengada – ada dan terkesan sangat dipaksakan mengingat dalil – dalil yang diajukan Penggugat tidak terdapat satupun yang menyatakan atau mendasarkan pada adanya surat perjanjian jual beli apartemen yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat sebagai dasar bagi Penggugat untuk menuntut suatu prestasi, satu dan lain hal dengan memperhatikan ketentuan hukum perdata tentang perikatan telah mensyaratkan sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

- ✓ Bahwa dalam Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 tidak ditemui kata sepakat antara PT Leading 8 Mansion dengan JO-KSO Setiabudi Rasuna terkait luas Unit Apartemen;

Bahwa dalam menentukan suatu perjanjian telah menemui kesepakatan terdapat 3 teori yang dapat dijadikan acuan, yaitu:

- (1) Teori kehendak (*wilstheorie*) yang menyatakan menentukan terjadinya kesepakatan antar dua pihak yang mengadakan perjanjian yang didasarkan kepada kehendak dari para pihak;
- (2) Teori pernyataan (*uitingstheorie*), yang membatasinya adalah apa yang sudah dinyatakan para pihak lainnya merupakan suatu kesepakatan. Disini tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai atau tidak dengan kehendaknya;
- (3) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*), Dalam teori ini, suatu perjanjian sudah dapat terjadi apabila terdapat satu pihak atas dasar pernyataan yang dibuat oleh pihak lain yang percaya

Halaman 30 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



bahwa pihak yang lain seperti dia sendiri. Dengan pernyataan tidak menunjukkan bahwa di satu pihak menghendaki timbulnya akibat hukum tertentu;

- ✓ Berdasarkan teori tersebut maka terbukti belum adanya kesepakatan diantara para pihak karena belum sesuainya antara luas semigross dalam Surat Pesanan Unit Apartemen dengan luas semigross objek jual beli;

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita. Menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdara karena berlaku secara umum;

3. Adanya Objek.

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas;

- ✓ Bahwa terkait objek yang disebutkan dalam Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011, tidak diuraikan secara jelas terkait luas unit apartemen yang akan diperjual belikan;

4. Adanya kausa yang halal.

Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut maka sudah menjadi keharusan dan kepatutan bagi para pihak yang telah mengikatkan diri untuk menguraikan butir – butir kesepakatannya dalam suatu perjanjian yang secara jelas, terang dan rinci juga menyebutkan objek yang diperjanjikan, serta bagaimana hak dan kewajiban para pihak jika tidak terpenuhinya suatu prestasi bagi salah satu pihak;

26. Berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas maka Penggugat dalam mengajukan gugatan didasarkan pada wanprestasi terhadap Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi Para Pihak;



27. Bahwa Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 bukanlah suatu Perjanjian Tertulis sebagaimana diamanatkan buku III KUHPerdara tentang perikatan dikarenakan seharusnya ditindaklanjuti dengan Pengikatan Perjanjian Jual beli dihadapan Notaris/PPAT sebagai bukti otentik;
28. Bahwa selanjutnya Apartemen Setiabudi Skygarden dipasarkan ketika sedang dalam proses pembangunan maka terhadap jual beli unit apartemen harus dilakukan melalui perjanjian pengikatan Jual Beli ("PPJB") sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang menyebutkan:
- (1) *"Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris";*
 - (2) *PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi syarat kepastian atas:*
 1. *Status kepemilikan tanah;*
 2. *Kepemilikan IMB;*
 3. *Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;*
 4. *keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan*
 5. *Hal yang diperjanjikan;*
29. Bahwa Para Tergugat sebagai PENJUAL memiliki kewenangan untuk membatalkan Surat Pesanan Unit Apartemen no.085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 yang bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum dari Penggugat dan Para Tergugat, terlebih dalam hal ini Penggugat membatalkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepentingan Penggugat sebagai PEMBELI;
30. Bahwa oleh karena Penggugat tidak bersedia melakukan penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli meskipun telah melakukan pembayaran maka sudah terbukti adanya iktikad jahat / niat tidak baik dari Penggugat, karena sangat aneh bin ajaib Penggugat menghilangkan haknya untuk menguasai, menikmati dan menempati unit apartemen tersebut;
31. Bahwa dikarenakan Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 telah batal dan Penggugat telah menghilangkan haknya untuk menguasai, menikmati dan menempati unit apartemen tersebut maka sudah selayaknya Para Tergugat mengembalikan uang pembayaran yang telah dilakukan terhadap apartemen No. Unit 10-11



Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

32. Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, maka telah terbukti dalil - dalil gugatan yang disampaikan oleh pihak Penggugat adalah tanpa dasar hukum dan hal tersebut sekaligus telah membuktikan bahwa yang melandasi gugatan dalam perkara ini adalah adanya iktidak tidak baik dan pemaksaan kehendak oleh pihak Penggugat, oleh karena itu gugatan tersebut harus ditolak;

PERMOHONAN GANTI RUGI HARUS DITOLAK

33. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pihak Para Tergugat telah melakukan “Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi” yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
34. Bahwa ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan tidak dapat menjelaskan dasar terjadinya Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi tersebut dan terhadap dan/ atau peristiwa apa Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi tersebut dilakukan, juga tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga hal tersebut jelas tidak memenuhi syarat - syarat sebagaimana telah ditentukan dalam Buku III KUHPerdara tersebut diatas, oleh karena itu gugatan *a quo* harus ditolak;
35. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dan memperinci berapa besar kerugian yang dialaminya, hal tersebut jelas telah membuktikan suatu fakta bahwa sebenarnya tidak ada kerugian dalam bentuk apapun yang diderita oleh Penggugat;
36. Bahwa berkaitan dengan unsur perincian jumlah kerugian tersebut diatas, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyatakan sebagai berikut :
- Putusan Mahkamah Agung RI No.598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:
“besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dibuktikan secara terperinci sehingga gugatan untuk ganti kerugian uang telah diajukan, harus ditolak oleh Pengadilan”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.219/1970 Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 menyatakan :
“apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi harus ditolak”;



37. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada poin 28 huruf B yang meliputi biaya Advokat (*honorarium*) sehubungan dengan penanganan perkara *a quo*, dikarenakan tidak ada kewajiban untuk mewakilkan kepada advokat pada saat seseorang ini beracara di Pengadilan Perdata;

38. Bahwa hal tersebut sebagaimana kaidah hukum yang ada dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain sebagai berikut:

- ✓ Putusan MA – RI No.983 K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975, yang menyatakan:

“Karena hukum perdata tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat (Azas Verplichte procureurstelling), tuntutan tentang upah Pengacara ditambah 10% incasso Komisi, ditambah Pajak Penjualan incasso Komisi, tidak dikabulkan;

- ✓ Putusan MA-RI Nomor 218 K/Pdt/1952 tanggal 2 Pebruari 1956 yang menyatakan:

“tidak ada suatu peraturan HIR mengharuskan seorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara sehingga ongkos tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan”;

- ✓ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang menyatakan:

“bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka Upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebabmana gugatan tersebut harus ditolak”;

39. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas dan terbukti bahwa tidak ada kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat, justru sebaliknya dalam hal ini pihak Para Tergugat adalah korban dari tindakan yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan Para Tergugat adalah pihak yang paling dirugikan dalam perkara *a quo*, oleh karena itu tidak ada alasan bagi pihak Penggugat untuk melakukan gugatan dan oleh karenanya gugatan *a quo* harus ditolak seluruhnya;

PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK BERALASAN

40. Bahwa selanjutnya Para Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang memohon untuk diletakkan sita jaminan terhadap aset harta benda milik Para Tergugat khususnya berupa satu unit apartemen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiabudi SkyGarden Tower Sky Tower seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) dengan spesifikasi dua kamar tidur dan dua kamar mandi dan / atau salah satu unit apartemen setiabudi Sky Garden tower Sky Tower dengan luas 93 m², oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil - dalil dalam gugatannya dan terlebih lagi dalil - dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum serta telah mengingkari kenyataan sebenarnya dan memutarbalikkan fakta;

41. Bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), diatur sebagaimana ketentuan Pasal 227 HIR (Pasal 261Rbg) yang menyatakan:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap di persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya;

42. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, maka dapat diketahui dengan jelas alasan – alasan yang wajib dipergunakan dalam permohonan peletakan sita jaminan adalah adanya persangkaan yang beralasan antara lain:

- Tergugat akan menggelapkan barang – barang atau harta kekayaannya;
- menjauhkan barang – barang atau kekayaannya dari kepentingan Penggugat;
- Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;
- Barang yang diletakkan sita jaminan merupakan barang milik Tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya;

43. Bahwa ketentuan dalam Pasal 227 HIR (Pasal 261 RBg) tersebut telah diperkuat dan didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 08 Mei 1983 yang menyatakan *“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan”;*

Halaman 35 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



44. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya serta gugatan Penggugat tersebut hanya didasarkan pada iktikad jahat dan Bahwa Para Tergugat tidak mungkin melakukan tindakan sebagaimana yang dikhawatirkan dalam Pasal 227 HIR maka demi menjunjung tinggi rasa keadilan dan kepastian hukum, permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak seluruhnya;

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA HARUS DITOLAK

45. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam Gugatannya yang mengajukan permohonan agar keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak memenuhi syarat-syarat Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI;

46. Bahwa syarat untuk dapat dilakukannya putusan dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta Dan Provisionil yaitu:

- Gugatan tidak didasarkan pada bukti surat autentik;
- Gugatan bukan mengenai hutang piutang;
- Gugatan bukan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain – lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis / lampai, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik;
- Pokok gugatan bukan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*);
- Gugatan bukan merupakan tuntutan dasar putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*); dan
- Pokok sengketa bukan mengenai hak kepemilikan (*bezitrecht*);

47. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat *a quo* sama sekali tidak memenuhi syarat – syarat sebagaimana Pasal 180 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta Dan Provisionil sebagaimana diuraikan di atas, maka demi menjunjung kepastian hukum sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang mulia menolak dalil tuntutan Putusan Serta Merta Penggugat tersebut;

DALAM REKONVENSI

- Bahwa mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konvensi di atas, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk pada bagian



Rekonvensi ini. Selanjutnya pihak – pihak dalam Rekonvensi ini adalah Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi menjadi Penggugat II Rekonvensi yang secara bersama – sama disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi menjadi Turut Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa dengan mengajukan gugatan konvensi *aquo*, Tergugat Rekonvensi telah melakukan iktikad tidak baik (*exceptio doli praesentis*) dan penyalahgunaan hukum acara (*abuse of legal procedure*) serta perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi sadar dengan sesungguhnya, bahwa gugatan Dalam Konvensi yang diajukan sebenarnya tidak memiliki dasar hukum (*Ongeground*), akan tetapi ternyata Tergugat Rekonvensi tetap mengajukan gugatan dalam Konvensi tersebut demi untuk niat jahat / iktikad tidak baik yaitu ingin memiliki sesuatu yang bukan haknya;
4. Bahwa gugatan Dalam Konvensi tersebut di atas dilakukan secara melawan hukum dan telah memutarbalikan fakta yang sebenarnya, dan sifatnya hanya mengada-ada, memaksakan kehendak serta sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu berarti dalam Gugatan Dalam Konvensi tersebut melekat Penyalahgunaan Hukum Acara (*abuse of legal procedure*), sehingga pengajuan Gugatan Dalam Konvensi itu bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

TERGUGAT REKONVENSI TELAH TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah terbukti mempunyai iktikad tidak baik / perbuatan licik (*exceptio doli praesentis*) dengan memutarbalikan fakta yang sebenarnya, sehingga perbuatan tersebut adalah merupakan penyalahgunaan hukum acara (*abuse of legal procedure*), disamping itu tindakan utama dari Tergugat Rekonvensi yang merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dapat Para Penggugat Rekonvensi uraikan antara lain sebagai berikut:

- ✓ Bahwa pada tanggal 17 November 2011, Tergugat Rekonvensi menandatangani surat pesanan Unit Apartemen No. Unit 1011, type K,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lantai 10 dengan luas semigross 79 m² dan No. Unit 1106, type F lantai 11 dengan luas semigross 89 m²;

- ✓ Bahwa pada tanggal 30 Januari 2012 Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran DP sebesar 20%, maka Para Penggugat Rekonvensi mengirimkan Surat elektronik / *email* kepada Agus sebagai *Sales Agent* perihal undangan penandatanganan PPJB kepada Tergugat Rekonvensi;
- ✓ Bahwa tanpa alasan dan tidak dapat di mengerti Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani PPJB tersebut hingga akhirnya tanggal 16 Desember 2014 Tergugat Rekonvensi telah melakukan pelunasan pembayaran unit 1011 tersebut;
- ✓ Bahwa dikarenakan telah lunas, Para Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan undangan penandatanganan PPJB unit 1011 kepada Tergugat Rekonvensi;
- ✓ Bahwa pada tanggal 19 November 2015 Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi menghadap Notaris Ny. Esther M. Sulaiman untuk menandatangani PPJB dan pada saat tersebut Para Penggugat Rekonvensi menjelaskan adanya kesalahan pengetikan pada surat pesanan, namun Tergugat Rekonvensi tidak mau dengan dan langsung menolak untuk menandatangani PPJB;
- ✓ Bahwa sudah dilakukan beberapa kali pertemuan antara Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi yaitu pada tanggal 2 Februari 2016 di Kantor PT Leading 8 Mansion dan pada tanggal 03 Maret 2016 di kantor PT Rasuna Setiabudi Raya yang mana selalu tidak diketemukan solusi karena Tergugat Rekonvensi yang tidak mau mendengarkan penjelasan dan hanya berkutut dan berdebat pada surat pesanan unit dengan ukuran 89 m²;
- ✓ Bahwa pada pertemuan tersebut tidak ditemui solusi terhadap perbedaan ukuran tersebut karena Tergugat Rekonvensi / PT Leading 8 Mansion yang diwakili oleh Ibu Sumiati selalu menolak untuk mendengarkan penjelasan dari pihak PT Rasuna Setiabudi Raya;
- ✓ Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak mau berkomunikasi untuk mencari solusi, pada tanggal 28 Juni 2016 dengan iktikad baik Para Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan surat undangan untuk penandatanganan PPJB Unit 1011 dan kembali Tergugat Rekonvensi tidak menghadirinya;

Halaman 38 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau menandatangani PPJB, maka demi kepastian dan mempertahankan hak – hak keperdataannya, pada tanggal 04 Oktober 2016 Para Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan undangan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mau menandatangani PPJB;
- ✓ Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2016, Para Penggugat Rekonvensi menerima Surat Pemberitahuan dari Kuasa Hukum PT Leading 8 Mansion bahwa permasalahan ini sudah dilaporkan di Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan;
- ✓ Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sangat menyesalkan adanya upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang melaporkan Para Penggugat Rekonvensi ke Kepolisian Polda Metro Jaya sebagaimana laporan Polisi Nomor LP/4459/IX/2016/PMJ/ DitReskrimum tanggal 15 September 2016 tentang dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP yang telah dilimpahkan ke Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan sebagaimana Surat Dirreskrimum PMJ Nomor B/9475/IX/2016/Ditreskrimum tanggal 28 September 2016 atas nama Pelapor Prof. Suhandi Cahaya, SH., MH., MBA dan Terlapor Jefri Darmadi sebagai Direktur Utama PT Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk.;
- ✓ Bahwa proses penyelidikan di Kepolisian tersebut telah dihentikan pertanggal 17 Mei 2017 sebagaimana Surat Ketetapan Nomor S.TAP/26/V/2017/Restro Jaksel tentang Penghentian Penyidikan yang menyatakan tindakan tersebut bukan merupakan tindak pidana;
- ✓ Bahwa sehubungan dengan laporan tersebut, untuk mempertahankan kepentingan hukumnya Para Penggugat Rekonvensi harus menggunakan jasa bantuan hukum advokat / pengacara untuk mendampingi Para Penggugat Rekonvensi beserta karyawan Para Penggugat Rekonvensi dalam setiap pemanggilan di Kepolisian;
- ✓ Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi kembali bertemu di Kantor Notaris Ny. Esther M Sulaiman, SH., namun kembali Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima penjelasan dari Para Penggugat Rekonvensi dan meminta diberikan kompensasi yang tidak berdasar dan hal tersebut tidak dapat diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi. Hal tersebut disampaikan oleh Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana surat tanggal 26 September 2017

Halaman 39 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor I/IX/SSG/2017 tentang tanggapan terkait pertemuan tanggal 14 September 2017;

- ✓ Bahwa demi memberi kepastian hukum dan mempertahankan hak – hak keperdataannya, Para Penggugat pada tanggal 13 November 2017 mengirimkan Surat perihal pemberitahuan Pembatalan Surat Pesanan Unit dikarenakan tidak adanya titik temu terhadap semua pertemuan dan korespondensi yang telah dilakukan;
 - ✓ Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani PPJB, maka Para Penggugat Rekonvensi menderita kerugian karena harus menanggung biaya *Service Charge*, *Sinking Fund*, tagihan listrik dan air;
 - ✓ Bahwa tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan bentuk Perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 bukanlah suatu Perjanjian Tertulis sebagaimana diamanatkan buku III KUHPerdota tentang perikatan dikarenakan seharusnya ditindaklanjuti dengan Pengikatan Perjanjian Jual beli dihadapan Notarus / PPAT sebagai bukti otentik;
7. Bahwa selanjutnya Apartemen Setiabudi Skygarden dipasarkan ketika sedang dalam proses pembangunan maka terhadap jual beli unit apartemen harus dilakukan melalui perjanjian pengikatan Jual Beli (“PPJB”) sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang menyebutkan:
- (3) *“Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris”;*
 - (4) *PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi syarat kepastian atas:*
 - 6. *Status kepemilikan tanah;*
 - 7. *Kepemilikan IMB;*
 - 8. *Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;*
 - 9. *Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan*
 - 10. *Hal yang diperjanjikan;*
8. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sebagai PENJUAL memiliki kewenangan untuk membatalkan Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 yang bertujuan untuk

Halaman 40 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



melindungi kepentingan hukum dari Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi, terlebih dalam hal ini Penggugat Rekonvensi membatalkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepentingan Tergugat Rekonvensi sebagai PEMBELI;

9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melakukan penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli meskipun telah melakukan pembayaran maka sudah terbukti adanya iktikad jahat / niat tidak baik dari Tergugat Rekonvensi, karena sangat aneh bin ajaib Tergugat Rekonvensi menghilangkan haknya untuk menguasai, menikmati dan menempati unit apartemen tersebut;
10. Bahwa dikarenakan Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 telah batal dan Tergugat Rekonvensi telah menghilangkan haknya untuk menguasai, menikmati dan menempati unit apartemen tersebut maka sudah selayaknya Para Penggugat Rekonvensi mengembalikan uang pembayaran yang telah dilakukan terhadap apartemen No. Unit 10-11 Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh Sembilan ratus tiga ratus ribu lima ratus rupiah);
11. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melakukan penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli meskipun telah melakukan pembayara maka sudah terbukti adanya iktikad jahat / niat tidak baik dari Tergugat Rekonvensi, karena sangat aneh bin ajaib Tergugat Rekonvensi menghilangkan haknya untuk menguasai, menikmati dan menempati unit apartemen tersebut sehingga dalam tindakan Tergugat Rekonvensi disebut perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato;
12. Bahwa terlebih dari itu dikarenakan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi sebagai perusahaan yang sangat tergantung pada adanya kepercayaan masyarakat merasa tercemar kehormatan dan nama baiknya dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas telah terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdato;
13. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdato menyatakan: (“dikutip”)
“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;



14. Bahwa adapun unsur-unsur “Perbuatan Melawan Hukum” adalah sebagai berikut:
- ✓ Harus ada perbuatan;
 - ✓ Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
 - ✓ Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum;
 - ✓ Harus ada kesalahan;
 - ✓ Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita;
15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata serta pendapat ahli hukum secara jelas disebutkan bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum” (*onrechtmatige daad*) apabila perbuatan tersebut memenuhi salah satu dari ketentuan sebagai berikut:
- (a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (*in casu* Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi), atau
 - (b) Melanggar hak subyektif orang lain (*in casu*, Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi); atau
 - (c) Melanggar kaidah tatasusila atau kaidah moral; atau
 - (d) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta pergaulan dengan sesama warga masyarakat;
16. Bahwa adapun beberapa definisi mengenai “Perbuatan Melawan Hukum” menurut pendapat ahli hukum antara lain, menyatakan : “Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan ganti rugi”.



“Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan”;

Bahwa pengertian “Perbuatan Melawan Hukum” juga telah diartikan secara luas, antara lain meliputi pengertian terhadap “perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri” (kutipan dari buku Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer oleh Munir Fuady, S.H.,M.H.,LLM.), yang menyatakan:

“Juga termasuk kedalam kategori “Perbuatan Melawan Hukum” jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*recht-splicht*) dari pelakunya;

Dengan istilah “Kewajiban Hukum” (*recht-splicht*) ini, yang dimaksudkan adalah suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*) melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*)”;

17. Berdasarkan ketentuan hukum dan pendapat hukum serta fakta hukum dan bukti otentik yang telah diuraikan tersebut di atas, maka tidak dapat dibantah lagi bahwa semua tindakan pihak Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, telah memenuhi unsur/ ketentuan sebagai berikut:

- a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (*in casu* Tergugat Rekonvensi);

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang bertentangan dengan kewajiban Penggugat Konvensi yaitu tidak melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Pembelian Unit Apartemen lantai 10, No. Unit 10-11, type K setelah dilakukan pembayaran 20%;

- b) Melanggar hak subyektif orang lain (*in casu*, Para Penggugat Rekonvensi);

Bahwa dikarenakan tidak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat melakukan serah terima unit kepada Tergugat Rekonvensi dan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut Para Penggugat Rekonvensi harus menanggung biaya untuk *service charge* unit apartemen, sinking fund, biaya listrik dan air yang seharusnya sudah menjadi kewajiban Tergugat Rekonvensi setelah dilakukan serah terima, selain itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat Rekonvensi yang secara membabi buta, tidak punya dasar melaporkan Para Penggugat Rekonvensi ke Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan telah mencemarkan nama baik Para Penggugat Rekonvensi;

18. Bahwa oleh karena itu akibat tindakan / kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Pembelian Unit Apartemen lantai 10, No. Unit 10-11, type K sehingga mengakibatkan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat melakukan Serah Terima Unit, maka hal tersebut jelas merupakan pelanggaran terhadap hak subyektif dari Para Penggugat Rekonvensi dan akibat tindakan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi pihak Para Penggugat Rekonvensi;
19. Bahwa tindakan Para Penggugat yang tidak mau menandatangani Pengikatan Perjanjian Jual Beli meskipun telah melakukan pembayaran terhadap unit apartemen merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum maka sudah selayaknya Surat Pesanan Unit Apartemen No.085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
20. Bahwa semua tindakan melanggar hukum yang merupakan kesalahan yang disengaja dari Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah dijelaskan tersebut diatas telah mengakibatkan kerugian pada pihak Para Penggugat Rekonvensi dan juga tindakan yang memutarbalikkan fakta dengan mengingkari bukti otentik dan fakta hukum telah menunjukkan jati diri adanya perbuatan iktikad tidak baik (*exceptio doli praesentis*), pada diri Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, sehingga tindakan pihak tergugat rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

KERUGIAN PARA PENGGUGAT REKONVENSI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT REKONVENSI;

21. Bahwa "Perbuatan Melawan Hukum" yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut terbukti telah merugikan pihak Penggugat Rekonvensi baik secara materil dan Imateriil, sehingga berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut :

Halaman 44 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



KERUGIAN MATERIIL :

22. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh pihak Para Penggugat Rekonvensi adalah dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani PPJB dan melakukan serah terima sehingga Para Penggugat Rekonvensi harus menanggung biaya *service charge*, *sinking fund*, biaya listrik dan air, serta Para Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk mempertahankan hak / kepentingannya hukumnya di Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan, oleh karena itu Para Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi materiil, dengan perincian sebagai berikut :

Bulan	Service Charge	Sinking Fund	Listrik + Air	Total
Apr-16	1.950.000	247.000	-	2.197.000
May-16	1.950.000	247.000	-	2.197.000
Jun-16	1.950.000	247.000	-	2.197.000
Jul-16	1.950.000	247.000	-	2.197.000
Aug-16	1.950.000	247.000	-	2.197.000
Sep-16	1.950.000	247.000	514.232	761.232
Okt-16	1.950.000	247.000	501.268	748.268
Nov-16	1.950.000	247.000	501.268	748.268
Des-16	-	247.000	505.590	752.590
Jan-17	-	247.000	505.590	2.702.590
Feb-17	-	247.000	505.590	2.702.590
Mar-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Apr-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
May-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Jun-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Jul-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Aug-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Sep-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Okt-17	1.950.000	247.000	505.590	2.702.590
Nov-17	-	247.000	505.590	2.702.590
Des-17	-	247.000	501.268	2.698.268
Jan-18	1.950.000	247.000	501.268	2.197.000
Feb-18	1.950.000	247.000	501.268	2.197.000
Mar-18	1.950.000	247.000	501.268	2.197.000



			Total	52.566.920
--	--	--	-------	------------

- Para Penggugat Rekonvensi menderita kerugian karena harus mengeluarkan biaya pengacara / Advokat untuk jasa bantuan hukum dan Pendampingan terhadap Direksi dan karyawan Para Penggugat Rekonvensi di Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan berjumlah Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL :

23. Bahwa secara pasti jumlah kerugian Immateriil tidak dapat ditentukan jumlahnya, tetapi berdasarkan keputusan, dimana Para Penggugat Rekonvensi adalah perusahaan besar dan terhormat yang nama baiknya sangat tergantung pada penilaian kinerja baik dalam menjalankan pekerjaannya dan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan keresahan dan tekanan serta terganggu kinerjanya, oleh karena itu Para Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi immateriil yang pantas sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Pembayaran ini dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah diucapkan putusan dalam perkara ini;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

24. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mempunyai kekhawatiran yang sangat beralasan, Tergugat Rekonvensi akan berupaya menghindari putusan gugatan ini, maka sesuai Pasal 227 HIR dan agar Gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), Para Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap satu unit apartemen Tower Sky Lantai 11, type F, No. Unit 1106 dengan spesifikasi luas Nett 73 m², 2 kamar tidur yang terletak di Jl. Setiabudi Selatan Raya, Kuningan Jakarta 12920 milik Tergugat Rekonvensi;

PERMOHONAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

25. Bahwa gugatan *a quo* didasarkan pada fakta hukum, bukti yang benar, sah dan bersifat otentik, dan karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan banding, kasasi ataupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan bukti-bukti otentik dan fakta hukum serta semua dalil - dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi dengan hormat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dalil-dalil dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor 085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp52.566.920,00 (lima puluh dua juta lima ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) + Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan total kerugian materiil yaitu Rp327.566.920,00 (tiga ratus dua puluh tujuh juta lima ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) dan kerugian immateril kepada Penggugat Rekonsensi karena telah mencemarkan nama baik dan kehormatan Penggugat Rekonsensi sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), pembayaran tersebut dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah putusan dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap satu unit apartemen Tower Sky Lantai 11, type F, No. Unit 1106 dengan spesifikasi luas Nett 73 m², 2 kamar tidur yang terletak di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan Jakarta 12920 milik Tergugat Rekonsensi;
6. Menghukum Turut Tergugat Rekonsensi untuk mematuhi putusan ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Turut Tergugat:

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 47 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kami merupakan agen penjual property yang menjual 2 (dua) unit apartemen Setiabudi Sky Garden Tower milik Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Terdapat dua unit yang dibeli oleh Penggugat sebagai berikut:
 - a. Surat Pesanan No.085/1/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011, atas unit lantai 10, Tipe K, Nomor unit 10-11 luas 89 m² semigross dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi seharga Rp1.769.300.500,00;
 - b. Surat Pesanan No.084/1/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011, atas unit lantai 11, Tipe F, Nomor unit 11-06 luas 89 m² semigross dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi seharga Rp1.812.115.000,00;
2. Kemudian ketika akan dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Penggugat dan Tergugat di notaris ternyata apartement di lantai 10 dimana seharusnya luas net 73 m² menjadi harga 65 m², Sementara yang lantai 11 luas net tetap 73 m². Menurut informasi yang kami dapat dari Tergugat I ternyata alasan perbedaan luas ini adalah salah ketik;
Kami menyatakan Surat Pesanan No.085/1/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011, yang kamu turut tanda tangan adalah sah, berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat, mengajukan duplik yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Konfirmasi Pemilihan Unit Apartemen Sky Garden K 10-11, tertanggal 17 November 2011 (Bukti P-1a);
2. Fotokopi Surat Konfirmasi Pemilihan Unit Apartemen Sky Garden F 11-06, tertanggal 17 November 2011 (Bukti P-1b);
3. Fotokopi Giro KSO Setiabudi Rasuna No. AI 688622 tertanggal 8 November 2011 untuk pembayaran uang tanda jadi atas pembelian dua unit apartemen sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (Bukti P-2);
4. Fotokopi Surat Pesanan Unit Sky Tower K 10-11, seluas 89 m², No. 085/I/SSG/XI/2011, tertanggal 7 November 2011 (Bukti P-3a);

Halaman 48 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

5. Fotokopi Surat Pesanan Unit Sky Tower F 11-06, seluas 89 m², No. 085/I/SSG/XI/2011, tertanggal 7 November 2011 (Bukti P-3b);
6. Fotokopi Surat tertanggal 16 Desember 2014 tentang pembayaran ke-36 (Pelunasan) atas Pembelian Apartemen Unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti P-4);
7. Fotokopi Surat tertanggal 18 Mei 2015 dari PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) kepada Pemilik Unit 1011 (K11) PT Leading 8 Mansion (Penggugat), perihal: Undangan Penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PPJB) (Bukti P-5);
8. Fotokopi Surat Nomor 1/I/2016, tertanggal 26 Januari 2016 dari PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) kepada Bapa/Ibu Sumiati Djoko, perihal: undangan Rapat Pembahasan Luas Unit Sky 10K (Bukti P-6);
9. Fotokopi Berita Acara Pertemuan Minutes Of Meeting, tanggal 2 Pebruari 2016, di Jalan Tirtayasa VIII No.27, Kebayoran Baru, Jakarta, (Bukti P-7);
10. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum/Sumiati Djoko (Penggugat) yang ditujukan kepada PT Jakarta Setiabudi International Tbk Jq with PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat I, Tergugat II), Nomor 55/SC/II/2016/JKT/GM, tertanggal 25 Pebruari 2016, perihal: Teguran/Somasi I (Pertama) (Bukti P-8);
11. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum/ PT Leading8 Mansion yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama Ibu Sumiati Djoko, yang ditujukan kepada PT. Jakarta Setiabudi International Tbk Jq with PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat I, Tergugat II), Nomor: 70/SC/II/2016/JKT/GM, tertanggal 2 Maret 2016, perihal: Teguran/Somasi II (Kedua) (Bukti P-9);
12. Fotokopi Surat dari PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) yang ditujukan kepada PT. Leading 8 Mansion (Penggugat), No. 1/X/SSG/2016, tertanggal 4 Oktober 2016, perihal: Panggilan Terakhir Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Bukti P-10);
13. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum/ PT. Leading 8 Mansion yang diwakili oleh ibu Sumiati Djoko (Penggugat) yang ditujukan kepada Direktur Utama PT. Jakarta Setiabudi International Tbk (Tergugat I) with PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II), No. 330/SC/X/2016/JKT/GM, tertanggal 10 Oktober 2016, perihal: Penegasan Surat dari PT. Jakarta Setiabudi International (Bukti P-11);
14. Fotokopi Daftar Hadir pertemuan PPJB Bu Sumi Tower Sky/10/K/10 11 pada hari Kamis tanggal 14 September 2017 di Kantor Notaris Ny. Esther M. Sulaiman, S.H., Menara Imperium Lantai 9 Suite D (Bukti P-12);

Halaman 49 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Surat dari PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) yang ditujukan kepada PT Leading 8 Mansion (Penggugat), No. I/IX/SSG/2017, tertanggal 26 September 2017, perihal: Tanggapan terkait pertemuan tanggal 14 September 2017 (Bukti P-13);
16. Fotokopi Surat dari Penggugat yang ditujukan kepada PT. Jakarta Setiabudi International TBK, tertanggal 6 Oktober 2017, perihal: Memohon Penyelesaian Wanprestasi (Bukti P-14);
17. Fotokopi Surat dari Tergugat PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) yang ditujukan kepada PT Leading8 Mansion (Penggugat), No. I/XI/SSG/ 2017, tertanggal 13 November 2017, perihal: Pemberitahuan Pembatalan Surat Pesanan Unit (Bukti P-15);
18. Fotokopi Rekam Medis atas nama pasien Ibu Djoko Sumiati tertanggal 18 September 2017 (Bukti P-16a);
19. Fotokopi Terjemahan (Bukti P-16b);
20. Fotokopi Rekam Medis atas nama Ibu Djoko Sumiati tertanggal 11 April 2018 (Bukti P-17a);
21. Fotokopi Terjemah (Bukti P-17b);
22. Fotokopi Pengaduan ke Pusat Pelayanan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia tertanggal 16 November 2107 (Bukti P-18);
23. Fotokopi Perjanjian Sewa Apartemen Skygarden untuk periode sewa bulan Agustus 2016 s/d Agustus 2017 (Bukti P-19);
24. Fotokopi Perjanjian Sewa Apartemen Skygarden Unit No. 1106 tertanggal 30 Oktober 2017 untuk periode sewa bulan 30 Desember 2017 s/d 29 Desember 2018 (Bukti P-20);
25. Fotokopi Laporan polisi No.TBL/4459/IX/2016/PMJ/Dit.Reskrim, tanggal 15 September 2016, (Bukti P-21a);
26. Fotokopi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Bukti P-21b);
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No:B/1367/V/2017/Reskrim Jaksel tanggal 30 Mei 2017 (Bukti P-21c);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti tersebut di atas semuanya telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti surat bertanda P-1a, P-1b, P-2, P-3b, P-4, P-8, P-9, P-12, P-14, P-16a, P-17a, P-18, P-21a, dan P-21b, hanya dicocokkan dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat di persidangan juga mengajukan seorang saksi bernama Nurhasanah, yang telah disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 50 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2010 sebagai staf pembayaran dan kontrak sewa menyewa;
- Bahwa Tergugat I mempunyai usaha yang bergerak dalam bidang pembelian dan penyewaan Apartemen;
- Bahwa dalam perkara ini yang saksi tahu ada permasalahan satu unit pembelian yang bermasalah karena terdapat perbedaan ukuran luas di Apartemen Setiabudi Sky Garden Tower, dan saksi yang memproses pembayarannya;
- Bahwa Penggugat membeli dari Tergugat I dua unit yaitu type K lantai 10 nomor 10-11 seluas 89 m² dan unit type F lantai 11 Nomor Unit 11-06 seluas 89 m²;
- Bahwa pembayaran kedua unit apartemen tersebut telah dibayar secara mencicil/mengangsur selama 36 (tiga puluh enam) bulan dan pembayarannya sudah lunas;
- Bahwa uang pembelian unit tersebut dibayarkan dari cicilan Bank BCA Multi Guna dinama nasabah meminjam dan mencicil pembayarannya di Bank BCA dan pembayarannya sekarang belum lunas, dan setahu saksi cicilannya per bulan sebesar Rp41.600.000,00 (empat puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dan cicilannya hingga tahun 2020;
- Bahwa saksi tahu Tergugat II mengundang Penggugat untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli pembelian unit apartemen namun saksi tidak ikut hadir;
- Bahwa yang diinginkan Penggugat adalah penyelesaian kompensasi dengan kesalahan ukuran luas apartemen yang dipesan dan dibeli akan tetapi tanggapan dari Tergugat hanya menyatakan bahwa kesalahan itu adalah hanya kesalahan ketik;
- Bahwa pada tanggal 19 November 2105 Penggugat mendatangi Notaris untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan pihak Notaris menerangkan bahwa ternyata ada perbedaan luas ukuran apartemen yang telah dipesan dan menyatakan bahwa hak Penggugat untuk menolak menandatangani PPJB karena ukuran unit apartemen tidak sesuai dengan surat pesanan;
- Bahwa kemudian Tergugat pernah mengundang Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan yang dilakukan di Kantor Notaris yaitu untuk membahas perbedaan ukuran luas unit K 10-11 Sky Tower Garden dan tanggapan dari Tergugat malah menawarkan/menjual

Halaman 51 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

kembali unit apartemen yang telah dibeli Penggugat tersebut kepada Tergugat;

- Bahwa harga unit K 10-11 kurang lebih Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa dalam pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada titik temukarena Penggugat tetap pada pendidriannya dan Tergugat menyatakan alasan Penggugat tidak beralasan dan itu hanya kesalahan ketik saja dan Penggugat harus ikut proses PPJB kalau tidak ikut perjanjian jual beli unit K 10-11 tersebut dibatalkan dan selanjutnya Penggugat menyurati Para Tergugat /Pihak apartemen Sky Garden agar memberikan kompensasi kepada Penggugat akan tetapi tidak ditanggapi oleh Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dan menerima surat tanggal 13 November 2017 tentang Tergugat membatalkan surat pesanan unit apartemen secara sepihak dan selanjutnya Penggugat melaporkan tindakan Tergugat kepada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI);
- Bahwa unit F telah diserahkan kepada Penggugat sedangkan unit F belum diserahkan;
- Bahwa unit F sudah disewakan Rp30.000.000,00 per bulan dan sudah berjalan selama 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Turut Tergugat) untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Gambar rancangan pembangunan Apartemen Setiabudi SkyGarden (Bukti T-1);
2. Fotokopi Brosur penjualan Apartemen Setiabudi Sky Garden (Bukti T-2);
3. Fotokopi Daftar harga penjualan Apartemen Setiabudi Sky Garden (Bukti T-3);
4. Fotokopi Surat Pesanan Unit Apartemen No.085/3/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 (Bukti T-4);
5. Fotokopi *official receipt* No. OR-0160/JO/11/2011 tertanggal 21 November 2011, tanda terima pembayaran uang tanda jadi atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp25.000.000,00 (Bukti T-5-1);
6. Fotokopi *official receipt* No. OR-0299/JO/12/2011 tertanggal 19 Desember 2011, tanda terima pembayaran angsuran DP-1/Batch-1 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp151.930.050,00 (Bukti T-5-2);

Halaman 52 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

7. Fotokopi *official receipt* No. OR-0832/JO/01/2012 tertanggal 30 Januari 2012, tanda terima pembayaran angsuran DP-2 atas pembelian apartemen unit 10 -11 sebesar Rp176.930.050,00 (Bukti T-5-3);
8. Fotokopi *official receipt* No. OR-1308/JO/03/2012 tertanggal 1 Maret 2012, tanda terima pembayaran ke-1 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-4);
9. Fotokopi *official receipt* No. OR-1765/JO/04/2012 tertanggal 4 April 2012, tanda terima pembayaran ke-2 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-5);
10. Fotokopi *official receipt* No. OR- 1766/JO/04/2012 tertanggal 4 April 2012, tanda terima pembayaran ke-3 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-6);
11. Fotokopi *official receipt* No. OR-2296/JO/05/2012 tertanggal 14 Mei 2012, tanda terima pembayaran ke-4 atas pembelian apartemen unit 10 - 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-7);
12. Fotokopi *official receipt* No. OR-2690/JO/2012 tertanggal 11 Juni 2012, tanda terima pembayaran ke-5 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-8);
13. Fotokopi *official receipt* No. OR-3113/JO/07/2012 tertanggal 10 Juli 2012, tanda terima pembayaran ke-6 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-9);
14. Fotokopi *official receipt* No. OR. 3808/JO/09/2012 tertanggal 5 September 2012, tanda terima pembayaran ke -7 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-10);
15. Fotokopi *official receipt* No. OR-4004/JO/09/2012 tertanggal 24 September 2012, tanda terima pembayaran ke-8 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-11);
16. Fotokopi *official receipt* No. OR-4595/JO/11/2012 tertanggal 7 November 2012, tanda terima pembayaran ke-9 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-12);
17. Fotokopi *official receipt* No. OR-4868/JO/11/2012 tertanggal 29 November 2012, tanda terima pembayaran ke-10 dan ke-11 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp78.665.578,00 (Bukti T-5-13);
18. Fotokopi *official receipt* No. OR-5149/JO/12/2012 tertanggal 21 Desember 2012, tanda terima pembayaran ke-12 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-14);

Halaman 53 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

19. Fotokopi *official receipt* No. OR-5736/JO/02/2013 tertanggal 6 Pebruari 2013, tanda terima pembayaran ke-13 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-15);
20. Fotokopi *official receipt* No. OR-6036/JO/03/2013 tertanggal 1 Maret 2013, tanda terima pembayaran ke-14 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-16);
21. Fotokopi *official receipt* No. OR-6219/JO/03/2012 tertanggal 19 Maret 2013, tanda terima pembayaran ke-15 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-17);
22. Fotokopi *official receipt* No. OR-6897/JO/03/2013 tertanggal 8 Mei 2013, tanda terima pembayaran ke-16 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-18);
23. Fotokopi *official receipt* No. OR-7106/JO/05/2013 tertanggal 24 Mei 2013, tanda terima pembayaran ke-17 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-19);
24. Fotokopi *official receipt* No. OR-7546/JO/06/2013 tertanggal 26 Juni 2013, tanda terima pembayaran ke-18 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-20);
25. Fotokopi *official receipt* No. OR-7848/JO/07/2013 tertanggal 24 Juli 2012, tanda terima pembayaran ke-19 atas pembelian apartemen unit 10 – 11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-21);
26. Fotokopi *official receipt* No. OR-8284/JO/08/2013 tertanggal 05 September 2012, tanda terima pembayaran ke-20 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00 (Bukti T-5-22);
27. Fotokopi *official receipt* No. OR-8516/JO/09/2013 tertanggal 17 September 2013, tanda terima pembayaran ke-21 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (23);
28. Fotokopi *official receipt* No. OR-9033/JO/10/2013 tertanggal 25 Oktober 2013, tanda terima pembayaran ke-22 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (24);
29. Fotokopi *official receipt* No. OR-9355/JO/11/2013 tertanggal 22 November 2013, tanda terima pembayaran ke-23 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (25);
30. Fotokopi *official receipt* No. OR-9620/JO/12/2013 tertanggal 11 Desember 2013, tanda terima pembayaran ke-24 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (26);

Halaman 54 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



31. Fotokopi *official receipt* No. OR-10101/JO/01/2014 tertanggal 22 Januari 2014, tanda terima pembayaran ke-25 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (27);
32. Fotokopi *official receipt* No. OR-10545/JO/02/2014 tertanggal 24 Februari 2014, tanda terima pembayaran ke-26 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (28);
33. Fotokopi *official receipt* No. OR-10892/JO/03/2012 tertanggal 24 Maret 2014, tanda terima pembayaran ke-27 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (29);
34. Fotokopi *official receipt* No. OR-11225/JO/04/2014 tertanggal 16 April 2014, tanda terima pembayaran ke-28 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (30);
35. Fotokopi *official receipt* No. OR-11620/JO/05/2014 tertanggal 20 Mei 2014, tanda terima pembayaran ke-29 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (31);
36. Fotokopi *official receipt* No. OR-12101/JO/06/2014 tertanggal 24 Juni 2014, tanda terima pembayaran ke-30 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (32);
37. Fotokopi *official receipt* No. OR-12441/JO/07/2014 tertanggal 22 Juli 2014 tanda terima pembayaran ke-31 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (33);
38. Fotokopi *official receipt* No. OR-12892/JO/08/2014 tertanggal 26 Agustus 2014, tanda terima pembayaran ke-32 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (34);
39. Fotokopi *official receipt* No. OR-13099/JO/09/2014 tertanggal 10 September 2014, tanda terima pembayaran ke-33 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (35);
40. Fotokopi *official receipt* No. OR-13523/JO/10/2014 tertanggal 10 Oktober 2014, tanda terima pembayaran ke-34 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (36);
41. Fotokopi *official receipt* No. OR-13192/JO/11/2014 tertanggal 14 November 2014, tanda terima pembayaran ke-35 atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (37);
42. Fotokopi *official receipt* No. OR-14308/JO/12/2014 tertanggal 16 Desember 2014, tanda terima pembayaran ke-36 (pelunasan) atas pembelian apartemen unit 10-11 sebesar Rp39.317.789,00, diberi tanda bukti T-5 (38);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Fotokopi Email Undangan Penandatanganan PPJB tertanggal 1 Mei 2013, diberi tanda Bukti T-6;
44. Fotokopi Print Out Email Undangan Penandatanganan PPJB tertanggal 18 Mei 2015, diberi tanda bukti T- 7;
45. Fotokopi Print Out Email Undangan Penandatanganan PPJB tertanggal 28 Juni 2016, diberi tanda bukti T-8;
46. Fotokopi Email Undangan Penandatanganan PPJB tertanggal 4 Oktober 2016, diberi tanda bukti T-9;
47. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor: 322/SC/X/2016/JKT/Gm dari Law Office Prof. Dr. Suhandi Cahaya, S.H., M.H., MBA., and Partners tertanggal 6 Oktober 2016, diberi tanda bukti T-10;
49. Fotokopi Proposal Janis & Associates No.007/JA-EXT-Prop/II/2017 tentang Proposal Penanganan atas Pelaporan Pidana oleh PT Leading 8 Mansion tanggal 6 Februari 2017 (Bukti P-11);
50. Fotokopi Surat Ketetapan Nomor: S.TAP/26/V/2017/Restro Jaksel, tentang Penghentian Penyidikan tertanggal 17 Mei 2017, diberi tanda bukti T-12;
51. Fotokopi Bukti Pembayaran PT Rasuna Setiabudi Raya No. P/NISP/03/03 kepada Persek Janis & Associates tertanggal 20 Maret 2017, diberi tanda bukti T-13;
52. Fotokopi Surat Pengantar Invoice Janis & Associates No. 020/JA-EXT-SP/III/2017 tertanggal 6 Maret 2017, diberi tanda bukti T-14;
53. Fotokopi Invoice Janis & Associates No. 021/JA-INV-C/III/2017 tertanggal 6 Maret 2017, diberi tanda bukti T-15;
54. Fotokopi Print Out Faktur Pajak No. 010.001-17.44172801 tanggal 6 Maret 2017, diberi tanda bukti T-16;
55. Fotokopi Surat Instruksi Debet dari PT Rasuna Setiabudi Raya kepada Bang OCBC NISP Cabang Kuningan tanggal 27 Maret 2017, diberi tanda bukti T-17;
56. Fotokopi Bukti Pembayaran PT Rasuna Setiabudi Raya No. P/NISP/07/04 kepada Janis & Associates tertanggal 11 Juli 2017, diberi tanda bukti T-18;
57. Fotokopi Surat Pengantar Invoice Janis & Associates No. 027/JA-EXT-SP/V/17 tertanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti T-19;
58. Fotokopi Invoice Janis & Associates No. 024/JA-INV-C/V/2017 tertanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti T-20;
59. Fotokopi Print Out Faktur Pajak No. 010.018-17.50409157 tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti T-21;

Halaman 56 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

60. Fotokopi Surat Instruksi Debet dari PT Rasuna Setiabudi Raya kepada Bang OCBC NISP Cabang Kuningan tanggal 20 Juli 2017, diberi tanda bukti T-22;
61. Fotokopi Proposal Janis & Associates No.: 017/JA-EXT-Prop-T/II/2017 tentang Proposal Tambahan Penanganan atas Pelaporan Pidana oleh PT Leading 8 Mansion tanggal 21 April 2017, diberi tanda bukti T-23;
62. Fotokopi Bukti Pembayaran PT Rasuna Setiabudi Raya No. P/NISP/05/04 kepada Persek Janis & Associates tertanggal 18 Mei 2017, diberi tanda bukti T-24;
63. Fotokopi Surat Pengantar Invoice Janis & Associates No. 025/JA-EXT-SP/V/2017 tertanggal 17 Mei 2017, diberi tanda bukti T-25;
64. Fotokopi Invoice Janis & Associates No. 022/JA-INV-C/V/2017 tertanggal 17 Mei 2017, diberi tanda bukti T-26;
65. Fotokopi Faktur Pajak No. 010.018-17.50409154 tanggal 17 Mei 2017, diberi tanda bukti T-27;
66. Fotokopi Surat Instruksi Debet dari PT Rasuna Setiabudi Raya kepada Bang OCBC NISP Cabang Kuningan tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda bukti T-28;
67. Fotokopi Surat Nomor 55/SC/II/2016/JKT/GM perihal Teguran/Somasi I (Pertama) dari Law Office Prof. Dr. Suhandi Cahaya, SH, MH, MBA, and Partners tertanggal 26 Februari 2016, diberi tanda bukti T-29;
68. Fotokopi Surat Nomor 70/SC/II/2016/JKT/GM perihal Teguran/Somasi II (Kedua) dari Law Office Prof. Dr. Suhandi Cahaya, SH, MH, MBA, and Partners tertanggal 2 Maret 2016, diberi tanda bukti T-30;
69. Fotokopi Surat Janis & Associates Nomor 398/JA-Ext/IV/2016 perihal tanggapan Somasi Nomor 70/SC/II/2016/JKT/GM tertanggal 8 April 2016, diberi tanda bukti T-31;
70. Fotokopi daftar Hadir *Meeting* antara Penggugat dan Para Tergugat tanggal 14 September 2017, diberi tanda bukti T-32;
71. Fotokopi Surat Nomor I/IX/SSG/2017 perihal Tanggapan Terkait Pertemuan tanggal 14 September 2017 tertanggal 26 September 2017, diberi tanda bukti T-33;
72. Fotokopi Surat Panggilan Ke-1 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/6449/XI/2016/Reskrim Jaksel atas nama Irza Ildial tertanggal 11 November 2016, diberi tanda bukti T-34;

Halaman 57 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73. Fotokopi Surat Panggilan Ke-1 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/6884/XI/2016/Reskrim Jaksel atas nama Heppy Indrayati tertanggal 30 November 2016, diberi tanda bukti T-35;
74. Fotokopi Surat Panggilan Ke-1 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/6885/XI/2016/Reskrim Jaksel atas nama Rusandy Wiryanto tertanggal 30 November 2016, diberi tanda bukti T-36;
75. Fotokopi Surat Panggilan Ke-1 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/27/II/2017/Reskrim Jaksel atas nama Jefri Darmadi tertanggal 9 Januari 2017, diberi tanda bukti T-37;
76. Fotokopi Surat Panggilan Ke-2 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/440/II/2017/Reskrim Jaksel atas nama Jefri Darmadi tertanggal 16 Februari 2017, diberi tanda bukti T-38;
77. Fotokopi Surat Panggilan Ke-1 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/629/III/2017/Reskrim Jaksel atas nama Lie Erfurt Chandra Putra Asali tertanggal 7 Maret 2017, diberi tanda bukti T-39;
78. Fotokopi Surat Panggilan Ke-1 Polda Metro Jaya Nomor: S. Pgl/925/IV/2017/Reskrim Jaksel atas nama Meyrina Sembiring tertanggal 3 April 2017, diberi tanda bukti T-40;
79. Fotokopi *print out sales guide* Setiabudi SkyGarden Apartment, diberi tanda bukti T-41;
80. Fotocopi Surat Pesanan Unit No. 084/2/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011, diberi tanda bukti T-42;
81. Fotocopi *official receipt* No. OR-0162/JO/11/2011 tertanggal 21 November 2011, tanda terima pembayaran uang tanda jadi/Batch 1 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp25.000.000,00, diberi tanda bukti T-43 (1);
82. Fotocopi *official receipt* No. OR-0300/JO/12/2011 tertanggal 19 Desember 2011, tanda terima pembayaran angsuran DP-1/Batch 1 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp174.332.650,00, diberi tanda bukti T-43 (2);
83. Fotocopi *official receipt* No. OR-1282/JO/01/2012 tertanggal 30 Januari 2012, tanda terima pembayaran angsuran DP-2 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp199.326.500,00, diberi tanda bukti T-43 (3);
84. Fotocopi *official receipt* No. OR-1309/JO/03/2012 tertanggal 1 Maret 2012, tanda terima pembayaran ke-1 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (4);

Halaman 58 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



85. Fotokopi *official receipt* No. OR-1764/JO/04/2012 tertanggal 4 April 2012, tanda terima pembayaran ke-2 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (5);
86. Fotokopi *official receipt* No. OR-1767/JO/04/2012 tertanggal 4 April 2012, tanda terima pembayaran ke-3 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (6);
87. Fotokopi *official receipt* No. OR-2295/JO/05/2012 tertanggal 14 Mei 2012, tanda terima pembayaran ke-4 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (7);
88. Fotokopi *official receipt* No. OR-2689/JO/06/2012 tertanggal 11 Juni 2012, tanda terima pembayaran ke-5 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (8);
89. Fotokopi *official receipt* No. OR-3112/JO/07/2012 tertanggal 10 Juli 2012, tanda terima pembayaran ke-6 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (9);
90. Fotokopi *official receipt* No. OR-3807/JO/09/2012 tertanggal 5 September 2012, tanda terima pembayaran ke-7 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (10);
91. Fotokopi *official receipt* No. OR-4003/JO/09/2012 tertanggal 24 September 2012, tanda terima pembayaran ke-8 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (11);
92. Fotokopi *official receipt* No. OR-5494/JO/11/2012 tertanggal 7 November 2012, tanda terima pembayaran ke-9 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (12);
93. Fotokopi *official receipt* No. OR-4867/JO/11/2012 tertanggal 29 November 2012, tanda terima pembayaran ke-10 dan ke-11 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp88.592.288,00, diberi tanda bukti T-43 (13);
94. Fotokopi *official receipt* No. OR-5148/JO/12/2012 tertanggal 21 Desember 2012, tanda terima pembayaran ke-12 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (14);
95. Fotokopi *official receipt* No. OR-5737/JO/02/2013 tertanggal 8 Februari 2013, tanda terima pembayaran ke-13 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (15);
96. Fotokopi *official receipt* No. OR-6035/JO/03/2013 tertanggal 1 Maret 2013, tanda terima pembayaran ke-14 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (16);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

97. Fotokopi *official receipt* No. OR-6218/JO/03/2013 tertanggal 19 Maret 2013, tanda terima pembayaran ke-15 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (17);
98. Fotokopi *official receipt* No. OR-6896/JO/05/2013 tertanggal 8 Mei 2013, tanda terima pembayaran ke-16 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (18);
99. Fotokopi *official receipt* No. OR-7105/JO/02/2013 tertanggal 24 Mei 2013, tanda terima pembayaran ke-17 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (19);
100. Fotokopi *official receipt* No. OR-7545/JO/06/2013 tertanggal 26 Juni 2013, tanda terima pembayaran ke-18 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (20);
101. Fotokopi *official receipt* No. OR-7847/JO/07/2013 tertanggal 24 Juli 2013, tanda terima pembayaran ke-19 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (21);
102. Fotokopi *official receipt* No. OR-8283/JO/08/2013 tertanggal 28 Agustus 2013, tanda terima pembayaran ke-20 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (22);
103. Fotokopi *official receipt* No. OR-8515/JO/09/2013 tertanggal 17 September 2013, tanda terima pembayaran ke-21 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (23);
104. Fotokopi *official receipt* No. OR-9032/JO/10/2013 tertanggal 25 Oktober 2013, tanda terima pembayaran ke-22 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (24);
105. Fotokopi *official receipt* No. OR-9354/JO/11/2013 tertanggal 21 November 2013, tanda terima pembayaran ke-23 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (25);
106. Fotokopi *official receipt* No. OR-9619/JO/12/2013 tertanggal 11 Desember 2013, tanda terima pembayaran ke-24 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (26);
107. Fotokopi *official receipt* No. OR-10100/JO/01/2014 tertanggal 22 Januari 2014, tanda terima pembayaran ke-25 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (27);
108. Fotokopi *official receipt* No. OR-10544/JO/02/2014 tertanggal 24 Februari 2014, tanda terima pembayaran ke-26 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (28);

Halaman 60 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

109. Fotokopi *official receipt* No. OR-10891/JO/03/2014 tertanggal 24 Maret 2014, tanda terima pembayaran ke-27 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (29);
110. Fotokopi *official receipt* No. OR-11224/JO/04/2014 tertanggal 16 April 2014, tanda terima pembayaran ke-28 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (30);
111. Fotokopi *official receipt* No. OR-11619/JO/05/2014 tertanggal 20 Mei 2014, tanda terima pembayaran ke-29 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (31);
112. Fotokopi *official receipt* No. OR-12100/JO/06/2014 tertanggal 24 Juni 2014, tanda terima pembayaran ke-30 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (32);
113. Fotokopi *official receipt* No. OR-12440/JO/07/2014 tertanggal 22 Juli 2014, tanda terima pembayaran ke-31 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (33);
114. Fotokopi *official receipt* No. OR-12891/JO/08/2014 tertanggal 26 Agustus 2014, tanda terima pembayaran ke-32 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (34);
115. Fotokopi *official receipt* No. OR-13098/JO/09/2014 tertanggal 10 September 2014, tanda terima pembayaran ke-33 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (35);
116. Fotokopi *official receipt* No. OR-13522/JO/10/2014 tertanggal 14 Oktober 2014, tanda terima pembayaran ke-34 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (36);
117. Fotokopi *official receipt* No. OR-13911/JO/11/2014 tertanggal 14 November 2014, tanda terima pembayaran ke-35 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (37);
118. Fotokopi *official receipt* No. OR-14307/JO/12/2014 tertanggal 16 Desember 2014, tanda terima pembayaran ke-36 atas pembelian apartemen unit 11-06 sebesar Rp44.296.144,00, diberi tanda bukti T-43 (38);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas semuanya telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecu ali bukti surat bertanda T-6 s/d T-10, T-16, T-17, T-21, T-22, T-27, T-28, T-33 dan T-41, hanya dicocokkan dengan fotokopi;



Menimbang, bahwa Penggugat selain bukti surat untuk mengiyatkan dalil gugatannya telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah disumpah dan masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut:

Saksi 1. Irdza Afdial.

- Bahwa saksi tahu Penggugat. Tergugat I, Turut Tergugat karena saksi pernah bekerja sama dengan mereka;
- Bahwa bekerja pada tahun 1993 sampai dengan tahun 2013 pada Tergugat I sebagai operasional pengelolaan gedung dan sales marketing yaitu untuk strategi marketing, penjualan untuk unit-unit bisnis TI, dan TI bekerja sama dengan pihak ketiga yaitu sebagai agen pemasaran TI dan agen utamanya adalah Safa Property dan Tiga Property;
- Bahwa Tergugat I juga bekerja sama dengan Aby Property;
- Bahwa Tergugat I memasarkan apartemen dengan cara menyampaikan kepada agen-agen yang akan menjual produk dan brosur-brosurnya, brosur harganya dan melakukan pertemuan-pertemuan langsung kepada agen dan mereka mendapatkan buku panduannya;
- Bahwa saksi memberikan brosur kepada Pembeli/penggugat sesuai dengan bukti P-4, luasnya 79 m² dan harganya sesuai dengan brosur tersebut, hal tersebut terkait dengan data harga dan luas apartemen sesuai bukti surat bertanda P-3;
- Bahwa penggugat pernah memesan unit type F luas 89 m² dan ada perbedaan luas dengan unit yang sebelumnya dan untuk harga per unit berbeda karena type F lebih besar namun harga per meternya sama persis;
- Bahwa dari pihak Tergugat I telah menunjukkan brosur kepada pembeli atau pemesan dan harga dibrosur tersebut belum termasuk harga diskon;
- Bahwa Penggugat telah menandatangani surat pesanan;
- Bahwa yang menuliskan luas Lantai 10 type K 10-11 seluas 89 m² adalah bagian administrasi dan pada saat itu sudah melalui proses dibawah dan telah diperiksa serta ditandatangani oleh agen dan ada dua orang dari agen yang turut bertandatangan;
- Bahwa kemudian dianulir mengenai luasnya 79 m² dan pada proses PPJB benar 79 m², hal tersebut diketahui pada saat PPJB dan perbedaan luas tersebut terjadi karena Penggugat memesan dua unit pesanan No. 84 type luas F luas 89 m² dan pesanan 85 seluruh data



memang sama persis dan berbeda diangka saat itu saja dan diguga salah ketik;

- Bahwa pada saat itu saksi sudah tidak bekerja di Tergugat I dan saksi tidak tahu siapa yang menggantikan saksi;
- Bahwa mengenai diskon apartemen adalah merupakan kebijakan price list, semuanya mendapatkan diskon 15% dan kemudian tergantung cara pembayaran yang dipilih, dan yang dipilih Penggugat yaitu pembayaran dengan sistem cicil/angsuran sehingga diskon 0% dan tidak ada tambahan;
- Bahwa jika terjadi permasalahan maka yang dilakukan adalah mengoreksi dan menyampaikan kepada pembeli/pemesan dan adanya terjadi koreksi pada saat kesalahan tersebut ditemukan;
- Bahwa perusahaan akan melakukan pembicaraan secara musyawarah dan kalau pembatalan perjanjian tidak pernah terjadi sebelumnya dan baru pertama kali terjadi;

Saksi 2. Heppy Indrayati.

- Bahwa saksi tahu penggugat dan Para Tergugat karena dahulu saksi karyawan Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Turut Tergugat saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi bekerja pada Tergugat I sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2017 dan ketika itu sebagai Deputy GM bidang Finance Accountingentex, terkait keuangan dimana deskripsinya adalah meyakinkan bahwa semua pembayaran diterima, kalau ada tunggakan kita terbitkan tagihan dan dendanta;
- Bahwa pada tahun 2011 saksi pernah menerima pembayaran dari penggugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar/mendapatkan pembayaran dari penggugat terkait pembelian unit di lantai 10 dan pembayaran yang dilakukan Pengugat sebesar Rp1. 769.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta rupiah) sesuai bukti surat bertanda T-4 dan T-5 dan bukti T-4 sudah sesuai dengan pembayaran yang dilakukan Penggugat dengan cicilan, sedangkan bukti surat bertanda P-5 saksi selalu melihat, menerima dan menandatangani;
- Bahwa yang dipesan Penggugat ada dua unit apartemen dan dari kedua pesanan dua unit apartemen tersebut ada perbedaan pembayaran karena jenisnya berbeda yaitu luas dan typenya;

Halaman 63 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga berdasarkan permeter persegi kalau luas 89 m² lebih besar dari 79 m² kalau apartemen harga berdasarkan permeter persegi sehingga tinggal mengalikan luasnya, kalau untuk harga Rp1.700.000.000,00 pasti type 79 dan untuk type 89 harganya Rp1.900.000.000,00 kecuali view atau lantainya lain;
- Bahwa saksi melihat pesanan dan juga luas unit yang dipesan karena dasar saksi menagih adalah dengan melihat hal tersebut;

Saksi 3. Rusandi Wiryanto Djaja

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena Penggugat pernah membeli apartemen pada Setiabudi Sky Garden, kenal dengan Tergugat I karena saksi adalah pernah bekerja sebagai pegawai Tergugat I sejak tahun 2006 dan pada tahun 2011 saksi sebagai Manager Bagian Investor Relation, Tergugat II kerjasama dengan Tergugat I untuk membangun apartemen dan Turut Tergugat yang membeli apartemen Setiabudi Sky Garden/Sales;
- Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah join dalam rangka membangun Apartemen Setiabudi Sky Garden;
- Bahwa PT Leading 8 Mansion pernah memesan dua unit apartemen yaitu type F dan type K, kedua tipe tersebut sama-sama bedroom tetapi luas dan lantainya berbeda;
- Bahwa luas type Y 89 M2 dan luas type K 79 M2, dan harga untuk type F harga netnya Rp1.993.000.000,00 dan harga type K seharga Rp1.769.000.000,00 sehingga ada perbedaan Rp200.000.000,00;
- Bahwa sebagai marketing saksi pasti mengundang seluruh pembeli untuk menandatangani PPJB, dan syarat penandatanganan PPJB adalah kalau pembeli sudah membayar 20% cicilan maka pembeli berhak untuk melakukan PPJB dan langsung pembeli diundang, untu Penggugat telah diundang pada sekitar tahun 2013;
- Bahwa untuk PT Leading 8 Mansion (Penggugat) saksi biasa mengundang lewat *e mail* ke agus Abi Property karena bisa dihubungi melalui agennya;
- Bahwa penandatanganan PPJB tidak terlaksana karena tidak mendapatkan tanggapan dari PT Leading 8 Mansion (Penggugat) padahal saksi sudah mengundang beberapa kali untuk penandatanganan PPJB namun tidak pernah ada jawaban dari Penggugat;

Halaman 64 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak mau tanda tangan karena adanya salah ketik pada PPJB yaitu tertulis luas 89 m² seharusnya 79 m²;
- Bahwa atas adanya kesalahan tersebut saksi telah berupaya dengan mengadakan pertemuan dengan PT Leading 8 mansion (Penggugat) untuk menjelaskan bahwa terjadinya kesalahan adalah kesalahan ketik dan saksi bersama saksi Rentha bertemu di Kantor PT Leading 8 Mansion tetapi saksi belum sempat menjelaskan karena saksi tidak didengarkan dan Penggugat marah-marah, pada waktu itu yang mewakili dari PT Leading 8 Mansion adalah Sumiyati Joko;
- Bahwa solusi yang saksi lakukan adalah dengan memperbaiki surat pesanan namun pihak PT Leading 8 mansion tidak bisa menerima;
- Bahwa namun saksi tetap menyurati Penggugat untuk menandatangani PPJB yang sebelumnya akan diperbaiki lebih dulu pada penulisan luas di surat pesanan namun Penggugat tidak pernah datang dan sempat mengirim surat meminta yang luas 89 m²;
- Bahwa selanjutnya dari pihak perusahaan Tergugat menawarkan ada 3 (tiga) pilihan kepada Penggugat yaitu:
 1. Membatalkan surat pesanan;
 2. Tergugat membantu menjual apartemen tersebut dengan harga pasar yang berlaku;
 3. Tergugat memberikan waktu kepada PT Leading 8 Mansion untuk menjual sendiri apartemen tersebut;
- Bahwa perusahaan saksi tetapi meminta penandatanganan PPJB kepada Penggugat karena begitu unit telah selesai maka ada uang *service cash* terhadap apartemen tersebut dimana selama ini ditanggung oleh perusahaan Tergugat karena unit apartemen tersebut belum diserahkan kepada pembeli dengan biaya *service cash* sebesar Rp3.000.000,00 perbulan;
- Bahwa permintaan kompensasi dari PT Leading 8 Mansion yaitu PT Leading 8 Mansion (Penggugat) meminta ganti rugi, dimana PT Leading 8 Mansion (Penggugat) tetap meminta unit 89 dan juga karena ada permasalahan ini maka Penggugat kehilangan kesempatan untuk menyewakan unit apartemen;
- Bahwa biasanya setelah surat pesanan baru dibuatkan PPJB nya, untuk perkara ini karena ada salah ketik dan kesalahan ini bersifat administrasi saja;

Halaman 65 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau sejak DP 20% penggugat datang melakukan PPJB pasti sudah ketahuan adanya kesalahan ketik tersebut;
- Bahwa adanya kesalahan diberitahukan dari Notaris pada saat PPJB dari pihak Developer tidak ada yang mewakili untuk penandatanganan PPJB tersebut dan setelah itu baruslah Notaris yang memberitahukan kepada saksi bahwa ada kesalahan ketik pada surat pesanan;
- Bahwa dari saksi menawarkan menjual unit apartemen kepada Penggugat sudah tentu menjualnya sesuai dengan harga pasar dan tidak dijual sesuai dengan harga awal;

Saksi 4. Renthauli Sianipar

- Bahwa saksi kenal penggugat karena Penggugat pernah membeli apartemen pada Setiabudi Sky Garden, saksi adalah pegawai pada Tergugat I pada tahun 2005 dan Tergugat II bekerja sama dengan Tergugat I untuk membangun apartemen dan Turut Tergugat yang membeli apartemen Setiabudi Sky Tgarden/ Sales;
- Bahwa saksi pernah menerima pembayaran pembelian unit apartemen dari Penggugat yang harganya Rp1.900.000.000,00 untuk type F dan harga Rp1.700.000.000,00 untuk tiype K, dengan jenis pembayaran cicilan 36 (tiga puluh enam) kali;
- Bahwa kedua type yang dibeli penggugat type sama-sama dua bedroom tapi untul luas dan lantainya berbeda yaitu untuk type F seluas 89 m² dan untuk type K seluas 79 m², dan harga dari kedua type tersebut selisih sekitar Rp200.000.000,00;
- Bahwa saksi pernah mengundang PT Leading 8 Mansion selaku pembeli, karena saksi pasti akan mengundang seluruh pembeli untuk menandatangani PPJB;
- Bahwa untuk penandatanganan PPJB syaratnya telah melakukan pembeyaran 20% cicilan dan saksi sudah mengundang Penggugat pada sekitar tahun 2013 di bulan November;
- Bahwa mengundang PT Leading 8 Mansion melalui email ke Agus Adi Property karena bisa dihubungi melalui agennya;
- Bahwa hingga saat ini tidak ada penandatanganan PPJB dari PT Leading 8 Mansion (Penggugat) karena Penggugat tidak menanggapi meskipun telah memanggil berulang kali sehingga sekarang apartemen belum diserahterimakan kepada PT Leading 8 Mansion;

Halaman 66 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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 pada tahun 2015 saksi mengundang lagi PT Leading 8 Mansion untuk penandatanganan PPJB namun tidak ada jawaban dari PT Leading 8 Mansion, selanjutnya mengadakan pertemuan ketiga dan pada pertemuan tersebut akhirnya terjadi penandatanganan PPJB yang unit F seluas 89 m² sedangkan untuk yang unit K belum karena ada salah ketik;
- Bahwa saksi telah mengupayakan adanya kesalahan ketik tersebut dengan bertemu PT Leading 8 Mansion (Penggugat) untuk menjelaskan bahwa telah terjadi kesalahan ketik namun tidak didengarkan oleh Penggugat sehingga pada saat itu belum sempat menjelaskan karena Penggugat marah-marah;
- Bahwa Penggugat pernah mengirim surat yang isinya Penggugat meminta unit seluas 89 m², dan kemudian dari pihak perusahaan memberikan ada tiga pilihan solusi, yaitu pertama membatalkan surat pesanan, kedua membantu menjual unit apartemen dengan harga pasar yang berlaku dan ketiga memberikan waktu kepada Penggugat untuk menjual sendiri apartemen tersebut;
- Bahwa perusahaan tetap bersikeras agar Penggugat menandatangani PPJB karena begitu unit telah selesai maka ada uang *service cash* terhadap apartemen tersebut dimana selama ini ditanggung oleh perusahaan saksi karena unit apartemen tersebut belum diserahkan, biaya service Rp3.000.000,00 per bulan;
- Bahwa PT Leading 8 Mansion meminta uang ganti rugi, tetap meminta unit seluas 89 m², dan karena adanya masalah ini maka Penggugat merasa kehilangan kesempatan untuk menyewakan unit apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat, saksi dan kesimpulan di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan kesimpulan yang masing-masing sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini yang untuk singkatnya dianggap telah termuat selengkapnya pada bagian pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dan semua peristiwa dipersidangan untuk singkatnya dianggap termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak telah menyatakan dipersidangan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya masing-masing telah mengajukan eksepsi maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Para Tergugat tersebut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libeli*), karena Penggugat mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum;
2. *Error in persona*/salah pihak, yaitu Abie Property/Turut Tergugat tidak badan hukum sehingga Penggugat telah keliru dan salah menempatkan Abie Property sebagai Turut Tergugat, dikarenakan Abie Property bukanlah badan hukum melainkan hanya merek dagang;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*), karena gugatan Penggugat menjelaskan peranan Notaris Esther M.Sulaiman, S.H., sebagai Notaris yang cukup mengetahui dan ikut andil dalam permasalahan *a quo* maka sudah selayaknya Notaris Esther M.Sulaiman dijadikan sebagai Pihak dalam perkara *a quo*;
4. Gugatan Penggugat prematur (*exceptio premature*) karena gugatan Penggugat mendasarkan pada Surat Pesanan Nomor 085/1/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011 dimana Penggugat memesan satu unit Apartemen Sky Tower lantai 10 unit K yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sedangkan Surat Pesanan tersebut jelas-jelas belum atau tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dikarenakan sifat gugatan yang masih dalam keadaan premature (*exceptio dilatoria*) yang berarti ada faktor yang menangguhkan sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya;

Berdasarkan uraian keberatan/eksepsi tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:



Menimbang, bahwa menurut Majelis eksepsi Tergugat I, Tergugat II mengenai gugatan kabur (*obscuur libeli*) dan gugatan Penggugat prematur (*exceptio premature*) tersebut di atas adalah telah menyangkut materi pokok perkara, maka haruslah dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) dan *error in persona*/salah pihak akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa adalah merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa subyek yang akan digugat, dan oleh karenanya maka eksepsi mengenai kurang pihak dan salah pihak tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 8 November 2011 Penggugat memesan 2 (dua) unit Apartemen Setiabudi SKYGarden Sky Tower, beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, yang dijual oleh Tergugat I dan dipasarkan oleh Turut Tergugat. Pembayaran uang tanda jadi atas pembelian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar dengan Giro BCA No. AI 688622 kepada KSO Setiabudi Rasuna, berikut adalah dua unit yang dipesan oleh Penggugat:
 - a. Lantai 10, type K, Nomor unit 10-11 seluas 89 m² dengan 2 (dua) kamar tidur dan 2 (dua) kamar mandi (Sky Tower K 10-11") dengan total harga Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) yang dibayar bertahap dalam waktu tiga tahun;
 - b. Lantai 11, type F, Nomor unit 11-06 seluas 89 m² dengan 2 (dua) kamar tidur dan 2 (dua) kamar mandi ("Sky Tower 11-06) dengan total harga Rp1.812.115.000,00 (satu miliar delapan ratus dua belas juta seratus lima belas ribu rupiah) yang dibayar bertahap dalam waktu tiga tahun;
2. Bahwa pada tanggal 19 November 2015, Penggugat menghadap Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan dalam pertemuan tersebut Notaris Ny. Esther



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Sulaiman,S.H., menyatakan bahwa luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) adalah luas gross (kotor) dan yang dicantumkan dalam PPJB berupa luas netto (bersih) yaitu sebesar 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi);

3. Bahwa tetapi sesaat sebelum penandatanganan ternyata terdapat kesalahan didokumen PPJB Sky Tower K 10-11, yaitu luas nett Sky Tower K 10-11 yang tercantun dalam PPJB bukannya 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi) melainkan hanya 65 m² (enam puluh lima meter persegi);
4. Bahwa kemudian Penggugat menolak menandatangani PPJB SKY Tower K 10-11 tersebut, dan Notaris Ny.Esther M.Sulaiman menyatakan adalah hak Penggugat untuk menolak tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena ukuran unit tidak sesuai surat pesanan, Notaris tersebut kemudian menyatakan Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sky Tower K 10-11 akan dikembalikan ke Tergugat I dan Tergugat II, kemudian masih pada tanggal 19 November 2015 Penggugat menghubungi Turut Tergugat mengenai permasalahan perbedaan luas nett dalam PPJB Sky Tower K 10-11 dan ternyata Turut Tergugat menyatakan alasan adanya perbedaan luas menurut Tergugat I adalah karena "salah ketik", kemudian pada tanggal 2 Pebruari 2016 diadakan pertemuan yang dihadiri Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tetapi hasilnya nihil karena Tergugat I dan Tergugat II menyatakan semua unit apartement 2 (dua) Kamar tidur dan 2 (dua) kamar mandi telah habis terjual dan tetap tidak mau bertanggung jawab serta bersikeras bahwa semua itu hanya karena salah ketik belaka;
5. Bahwa oleh karena itu maka Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi prestasinya maka Penggugat mengirimkan Somasi I pada tanggal 25 Pebruari 2016, Somasi II pada tanggal 25 Pebruari 2016 dan pada tanggal 15 September 2016 Penggugat melaporkan permasalahan ini kepada pihak kepolisian;
6. Bahwa Tergugat II pada tanggal 4 Oktober 2016 menyatakan secara sepihak serta mengancam bahwa Perjanjian Jual Beli Apartemen Sky Tower K 10-11 dianggap gagal jika Penggugat tidak melakukan penandatanganan perjanjian tersebut sebelum 18 November 2016, namun Penggugat menolak melaksanakan permintaan Tergugat II tersebut melalui suratnya tertanggal 10 Oktober 2016;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 14 September 2017 Notaris Ny. Ester M. Sulaiman,S.H., mengundang Penggugat, Tergugat I, Tergugat II menyelesaikan permasalahan yaitu Penggugat meminta Tergugat I dan

Halaman 70 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



Tergugat II (Para Tergugat) bertanggung jawab atas Perjanjian Jual Beli dari Surat Pesanan No. 085/I/SSG/XI/2011 namun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan semua unit 2 (dua) kamar tidur dan 2 (dua) Kamar mandi telah habis terjual, dan menolak bertanggung jawab malah menyatakan akan membantu menjual unit Penggugat di Sky Tower K 10-11 dengan harga awal pembelian;

8. Bahwa oleh karena berdasarkan uraian tersebut di atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan tindakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah menyampaikan jawabannya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menandatangani Surat Pesanan Unit Apartemen lantai 10 type K, No. Unit 10-11, 2 (dua) kamar tidur, luas semi gross 70 m² sebagaimana Surat Pesanan No. 085/I/SSG/XI/2011, tanggal 17 November 2011 yang ditandatangani Pemesan yaitu PT Leading 8 Mansion dan Penerima Pesanan yang diwakili Agus-Abie Property sebagai Sales Agent dan Irza Ildial sebagai Marketing Head dari JO KSO Proyek Setiabudi Rasuna;
2. Bahwa sebagaimana harga *price list* unit apartemen, Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap Unit Apartemen lantai 10, type K No. Unit 10-11 dengan luas semigross 79 m² dengan total pembayaran Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran berupa tanda jadi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 17 November 2011 sehingga total pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat menjadi Rp1.744.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus empat puluh empat juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) dan pembayaran DP (*Down Payment*) sebanyak dua kali yaitu DP 1 pada tanggal 24 November 2011 dengan jumlah Rp151.930.050,00 (seratus lima puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah) dan DP 2 yaitu pada tanggal 24 Desember 2011 dengan jumlah Rp176.930.050,00 (seratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah) dan terhadap sisa harga pengikatan setelah dikurangi uang tanda jadi, DP 1 dan DP 2, Penggugat melakukan pembayaran dengan metode Pembayaran tunai bertahap sebanyak 36 (tiga puluh enam kali), sehingga jumlah uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

3. Bahwa meskipun Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian unit 10-11 namun Penggugat tidak mau dan menolak untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sedangkan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) telah memberikan penjelasan terhadap Penggugat namun Penggugat memasalahkan surat pesanan unit dengan ukuran 89 m², bahkan pada tanggal 6 Oktober 2016, Para Tergugat menerima surat pemberitahuan dari Kuasa Hukum PT Leading 8 Mansion bahwa permasalahan sudah dilaporkan di Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan;
4. Bahwa untuk memberi kepastian hukum dan mempertahankan hak-hak keperdataannya, Para Tergugat pada tanggal 13 November 2017 mengirimkan surat perihal pemberitahuan Pembatalan Surat Pesanan Unit dikarenakan tidak adanya titik temu terhadap semua pertemuan dan korespondensi yang telah dilakukan;
5. Bahwa oleh karena itu maka Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat merupakan agen penjual property yang menjual 2 (dua) unit Apartemen Setiabudi Sky Garden Sky Tower milik Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, Terdapat dua unit yang dibeli oleh Penggugat sebagai berikut:
 - a. Surat Pesanan No. 085/1/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 atas unit lantai 10, Type K, Nomor unit 10-11 luas 89 m² semigross dengan 2 (dua) kamar tidur dan 2 (dua) kamar mandi seharga Rp1.769.300.500,00;
 - b. Surat Pesanan No. 084/1/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011, atas unit lantai 11, Type F, Nomor Unit 11-06 luas 89 m² semigross dengan 2 (dua) kamar tidur dan 2 (dua) kamar mandi seharga Rp1.812.115.000,00;
2. Bahwa kemudian ketika akan dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Penggugat dan Para Tergugat di Notaris ternyata apartemen di lantai 10 dimana seharusnya luas nett 73 m² menjadi harga 65 m². Sementara lantai 11 luas nett tetap 73 m². Menurut Informasi yang didapat dari Tergugat I ternyata alasan perbedaan luas ini adalah salah ketik;

Halaman 72 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

Turut Tergugat menyatakan Surat Pesanan Unit No.085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 yang Turut Tergugat turut tanda tangan adalah sah, berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka kepada Penggugat haruslah dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing mengajukan bukti surat bertanda P-1a sampai dengan P-21.c dan seorang saksi bernama Nur Hasanah sedangkan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-43 (38) dan 4 (empat) orang saksi yang masing-masing bernama 1. Irdza Afdial, 2. Heppy Indrayati, 3. Rusandi Wiryanto, 4. Renthauy Sianipar;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1a, P-1b, P-2, P-3b, P-4, P-8, P-9, P-12, P-14, P-16a, P-17a, P-18, P-21a, dan P-21b dan T-6 sampai dengan T-10, T-16, T-17, T-21, T-22, T-27, T-28, T-33 dan T-41, hanya dicocokkan dengan fotokopinya dan di persidangan tidak pernah ditunjukkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609/K/Pdt/1985, menyebutkan bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka surat bukti bertanda P-1a, P-1b, P-2, P-3b, P-4, P-8, P-9, P-12, P-14, P-16a, P-17a, P-18, P-21a, dan P-21b dan T-6 sampai dengan T-10, T-16, T-17, T-21, T-22, T-27, T-28, T-33 dan T-41, haruslah dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dihubungkan dengan jawaban dari Tergugat maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Apakah Tergugat I telah melakukan wanprestasi/Cidera Janji atas luas Sky Tower K 10-11 yang telah disepakati dalam Surat Pesanan Unit dan pembatalan sepihak Perjanjian Jual Beli atas Sky Tower K 10-11 berdasarkan Surat tertanggal 13 November 2017 yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) ?;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-3a, T-4 berupa Surat Pesanan Unit Apartemen No. 085/1/SSG/XI/2011, tertanggal 17 November 2011, yang ditandatangani oleh Penerima Pesanan (JO Kerjasama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna) yaitu Sale Agent (Agus-Abie Property) dan Marketing

Halaman 73 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

Head (Irza Irdial) dan Pemesan (PT Leading 8 Mansion), yang menyatakan sepakat dan setuju untuk memesan 1 (satu) unit Apartemen di “Setiabudi Sky Garden” dari JO Kerjasama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna berkedudukan di Jakarta Selatan (Penerima Pesanan) dan selanjutnya tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang terlampir dalam Surat Pesanan;

Alamat Apartemen : Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta 12920;

Peruntukan : Hunian;

Jumlah kamar tidur : 2;

Luas (m2) Semi Gross : 89;

Cara Pembayaran : Installment;

Pembayaran ditransfer ke : KSO Setiabudi Rasuna OCBC NIS Cab NISP Tower, No. Rekening 545.800.010229 (Rek. Rupiah);

Total harga Pengikatan (Rp) : 1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

Harga termasuk : Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk, Ijin Layak huni atau Ijin Penggunaan Bangunan, Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Developer, Instalasi Air, Listrik dan telepon;

Harga belum termasuk : Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Notaris/PPAT untuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli, Biaya Balik Nama SHMSRS ke atas nama Pemesan, Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) jika ada, Biaya Pajak lain yang timbul berdasarkan Keputusan/peraturan pemerintah;

Dengan ditandatanganinya Surat Pesanan ini, maka Pemesan mengakui dan menyetujui untuk menerima dan mentaati segala peraturan, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Surat Pesanan ini berikut lampiran-lampirannya, serta akan menandatangani dan menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan;

Dan pada Surat Pesanan tersebut tertulis Tower Sky, Lantai 10, Type K, No. Unit 10-11, unit yang telah dipesan tidak dapat ditukar;

Halaman 74 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada Surat Pesanan Unit Apartemen No.085/1/SSG/XI/2011 terdapat lampiran berupa: jadwal pembayaran unit Apartemen No. 085/SSG/XI/2011, syarat-syarat dan ketentuan unit apartemen yang meliputi hal-hal mengenai: pembayaran, pembatalan, pengalihan, perjanjian pengikatan jual beli, serah terima, Akte Jual Beli (AJB), persetujuan terhadap ketentuan surat pesanan;

Menimbang, bahwa Surat Pesanan pada syarat dan ketentuan unit apartemen angka nomor 4 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menyebutkan :

- 4.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) wajib dilakukan apabila Pemesan sudah melakukan pembayaran minimal 20% (dua puluh persen) dari total harga jual;
- 4.2. Hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam Surat Pesanan ini akan diatur dalam PPJB dan perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuat sehubungan dengan unit apartemen;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-3a dan T-4 berupa Surat Pesanan Unit No. 0815/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 maka telah ternyata Penggugat memesan Unit Sky Tower K 10-11, luas (m²) Semi Gross: 89, kepada JO Kerjasama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna yang ditandatangani oleh Sales Agent (agus-Abie Property) dan Marketing Head (Irza Ildial), dan Surat Pesanan Unit No.0815/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 telah diakui oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Surat Pesanan No. 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 ada adalah sah, berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), maka petitum nomor 1 adalah beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat bertanda P-4 yaitu *official receipt* PT Leading 8 Mansion, UP. Sumiyati Djoko, menyebutkan pembayaran ke 36 (Pelunasan) atas pembelian Apartemen Unit 10-11 Rp39.317.789,00 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat I dan Tergugat II bertanda T-5 (1) sampai dengan T-5 (38) dan keterangan saksi-saksi Penggugat maupun Para Tergugat maka ternyata Penggugat telah membayar lunas harga unit apartemen sebesar Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

Halaman 75 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tertera pada Surat Pesanan Unit Apartemen sebagaimana tersebut pada bukti surat bertanda P-3a dan T-4 pada angka nomor 4 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) wajib dilakukan apabila Pemesan sudah melakukan pembayaran minimal 20% (dua puluh persen) dari total harga jual, dan oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran lunas atas harga pembelian apartemen, maka Penggugat diwajibkan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P-5 berupa Surat Undangan tertanggal 18 Mei 2015 kepada Pengugat, untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Sky Tower K 10-11, dan surat-surat bukti para Tergugat bertanda T-6 berupa Email tertanggal 1 Mei 2013 tentang undangan kepada Penggugat untuk penandatanganan PPJB, T-7 berupa Email tertanggal 18 Mei 2015 tentang Undangan kepada Penggugat untuk penandatanganan PPJB, T-8 berupa Email tertanggal 28 Juni 2016 tentang Undangan kepada Penggugat untuk penandatanganan PPJB, T-9 berupa Email tertanggal 4 Oktober 2016 berupa panggilan terakhir kepada Penggugat untuk penandatanganan PPJB, maka Tergugat II telah mengundang Penggugat untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk unit 10-11 (Sky Tower, lantai 10, unit K 10-11 dengan Surat Pesanan No. 085/2/SSG/XI/2011 tanggal 17 November 2011;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada tanggal 19 November 2015, Penggugat menghadap Notaris Ny. Esther M. Sulaiman, S.H., untuk menandatangani Pengikatan Jual Beli Sky Tower K 10-11, akan tetapi sebelum penandatanganan ternyata terdapat kesalahan di dokumen PPJB Sky Tower K 10-11, yaitu luas nett Sky Tower K 10-11 yang tercantum dalam PPJB bukanya 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi) melainkan hanya 65 m² (enam puluh lima meter persegi), sehingga Penggugat menolak menandatangani PPJB Sky Tower K 10-11 tersebut, dan Notaris Ny. Esther M. Sulaiman, S.H., menyatakan adalah hak Penggugat untuk menolak menandatangani PPJB karena ukuran unit tidak sesuai surat pesanan, kemudian Notaris Ny. Esther M. Sulaiman, S.H., menyatakan salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sky Tower K 10-11 akan dikembalikan ke Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya pada tanggal 19 November 2015, Penggugat menghubungi Turut Tergugat mengenai permasalahan perbedaan luas nett dalam PPJB Sky Tower K 10-11, yang kemudian pada awal tahun 2016 ternyata menurut Turut Tergugat, alasan perbedaan luas menurut Tergugat I



adalah karena “salah ketik”, dan pada tanggal 13 November 2017, Para Tergugat justru membatalkan Surat Pesanan Unit Sky Tower K 10-11 secara sepihak, dan oleh karenanya maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) merupakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) dalam jawabannya menyebutkan bahwa pada tanggal 19 November 2015 Penggugat dan Para Tergugat menghadap Notaris Ny.Esther M. Sulaiman,SH., untuk menandatangani PPJB dan pada saat tersebut Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) menjelaskan adanya kesalahan administrasi pengetikan pada surat pesanan, namun Penggugat tidak mau dan langsung menolak untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan pada surat bukti bertanda P-13 berupa Surat No. I/IX/SSG/2017, tertanggal 26 September 2017, dari Tergugat kepada Penggugat, perihal: Tanggapan terkait pertemuan tanggal 14 September 2017, pada angka nomor 2 menyebutkan: bahwa permintaan kompensasi atas perbedaan ukuran disesuaikan dengan yang tercantum di PPJB adalah tidak berdasar karena perbedaan ukuran tersebut hanyalah kesalahan administrasi salah ketik angka dan harga yang dibayarkan oleh PT Leading8 Mansion telah sesuai dengan harga dan ukuran unit 1011 (Sky Tower, Lantai 10, Unit K, 79 m² semi gross), maka Tergugat telah menjelaskan kepada Penggugat perihal adanya perbedaan luas adalah hanyalah merupakan kesalahan ketik dari yang seharusnya luas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) semi gross namun tertulis pada surat pesanan luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) semi gross, selanjutnya PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) memberikan batas waktu sampai senai hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2017, untuk menandatangani PPJB dan serah terima unit, apabila PT Leading 8 Mansion tidak bersedia maka PT Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) tidak mempunyai pilihan lain kecuali menganggap PT Leading 8 Mansion tidak bersedia melanjutkan proses jual beli sehingga membatalkan Surat Pesanan tersebut dan PT Rasuna Setiabudi Raya akan mengembalikan pembayaran sesuai yang diatur di Surat Pesanan;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P-15 berupa surat tertanggal 13 November 2017, dari PT. Rasuna Setiabudi Raya (Tergugat II) kepada PT Leading 8 Mansion (Penggugat) perihal Pemberitahuan Pembatalan Surat Pesanan Unit, yang menyebutkan pada pokoknya PT Rasuna Setiabudi Raya telah memberikan batas waktu sampai tanggal 13 Oktober 2017 kepada PT Leading 8 Mansion untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli



(PPJB) dan melakukan serah terima Unit 10-11 (Sky Tower, Lantai 10, Unit K) dan setelah melakukan proses negosiasi yang cukup panjang serta merujuk pada seluruh korespondensi yang sudah dilakukan, sampai saat ini PT Leading 8 Mansion tidak bersedia menandatangani PPJB dan melakukan serah terima unit sehingga Tergugat II melihat tidak adanya titik temu antara PT Rasuda Setiabudi Raya dengan PT Leading 8 Mansion dan oleh karena Tergugat II memberitahukan bahwa Surat Pesanan No. 085/2/SSG/XI/2011 terpaksa harus dibatalkan, dan mohon agar dapat diinformasikan nomor dan nama rekening agar Tergugat II dapat melakukan pengembalian seluruh pembayaran sejumlah Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka telah ternyata Penggugat telah lunas melakukan pembayaran atas unit apartemen sejumlah Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) sesuai Surat Pesanan, namun kemudian Penggugat tidak mau atau menolak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan alasan adanya perbedaan penulisan luas, walaupun Penggugat telah mengakui adanya kesalahan ketik dan meralat bahwa yang benar adalah luas 79 m² dan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) juga telah berulang kali mengundang Penggugat untuk penandatanganan PPJB, hingga kemudian Para Tergugat membatalkan Surat Pesanan Unit secara sepihak;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tergugat dipersidangan menerangkan harga unit apartemen yang type K seluas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) seharga kurang lebih Rp1.769.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta rupiah), oleh karena itu maka yang dibeli Penggugat unit apartemen dengan Type K tersebut adalah seluas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) dan Penggugat juga telah membayar harga sesuai price list dengan harga type unit yang dibeli yaitu seharga kurang lebih Rp1.769.000.000,00 sehingga telah jelas dan nyata bahwa penulisan yang tertera pada surat pesanan tertulis unit K seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) adalah hanya salah ketik yang disadari oleh para Tergugat dan para Tergugat bersedia untuk membetulkan penulisan pada surat pesanan;

Menimbang, bahwa surat pesanan adalah surat yang dibuat oleh calon pembeli yang ditujukan kepada calon penjual dengan maksud untuk memesan suatu barang yang diinginkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian yang demikian mengikat para pihak secara hukum untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu;

Menimbang, bahwa Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa Prof.R.Subekti,S.H., mengemukakan bahwa "Wanprestasi" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut pada surat bukti bertanda P-3a yaitu Surat Pesanan Unit Apartemen No. 085/1/SSG/XI/2011, tertanggal 17 November 2011, ditandatangani oleh Pemesan (PT Leading 8 Mansion/ Penggugat) dan Penerima Pesanan (JO Kerjasama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna/ Tergugat II) menyebutkan dengan ditandatanganinya Surat Pesanan, maka Pemesan mengakui dan menyetujui untuk menerima dan mentaati segala peraturan, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Surat Pesanan berikut lampiran-lampirannya serta akan menandatangani dokumen-dokumen yang dibutuhkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menolak penandatanganan PPJB karena adanya salah penyebutan luas yang tertulis 89 m² sedangkan yang seharusnya 79 m² pada penulisan Surat Pesanan Unit Apartemen No. 085/1/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011;

Menimbang, bahwa kesalahan ketik pada Surat Pesanan tersebut telah diakui oleh Para Tergugat bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan ketik yang akan diperbaiki penulisannya pada Surat Pesanan dan kesalahan penulisan luas pada Surat Pesanan tersebut juga tidak mempengaruhi harga karena harga yang dibayarkan oleh Penggugat adalah harga unit yang seluas 79 m² sesuai dengan price list, namun Penggugat tetap tidak mau

Halaman 79 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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)



menandatangani PPJB, sehingga dengan penolakan tanda tangan PPJB tersebut maka belum ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka Penggugat justru yang tidak mentaati isi Surat Pesanan sehingga belum ada perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat dan masih berupa Surat Pesanan, dan jika Para Tergugat membatalkan Surat Pesanan tersebut maka Para Tergugat akan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat untuk pembayaran unit apartemen, namun selama dalam persidangan baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak ada yang membuktikan bahwa Para Tergugat telah membatalkan Surat Pesanan Unit apartemen secara sepihak, oleh karena itu maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tersebut bukan merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka petitum nomor 2 yaitu Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cedera janji (wanprestasi) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 2 telah dinyatakan ditolak maka petitum nomor 3, 4, 5 adalah tidak beralasan hukum dan haruslah pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum nomor 6 yaitu memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan menghormati isi putusan pada putusan perkara *a quo* adalah beralasan dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka para Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat Rekonsensi mempunyai iktikad tidak baik / perbuatan licik sehingga perbuatan tersebut merupakan penyalahan hukum acara (*abuse of legal Procedure*) dan Tergugat Rekonsensi tidak bersedia melakukan penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli meskipun telah melakukan pembayaran maka sudah terbukti adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iktikad jahat/niat tidak baik dari Tergugat Rekonpensi, selanjutnya Menyatakan Surat Pesanan Unit Apartemen No. 085/1/SSG/2011 tanggal 17 November 2011 batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dalil gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi telah disangkal oleh Tergugat Rekonpensi maka Pihak Penggugat Rekonpensi dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat Rekonpensi dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa sepanjang pertimbangan dalam Konvensi yang ada relevansinya dengan pertimbangan dalam Rekonpensi mutatis mutandis menjadi pertimbangan dalam rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana tersebut dalam pertimbangan konpensi dalam petitumnya telah menyatakan Surat Pesanan Unit No.085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 adalah sah, berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maka petitum nomor 3 gugatan rekonpensi adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 3 dinyatakan ditolak, maka petitum nomor 2 yaitu Menyatakan Tergugat rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum dan haruslah pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 2 dan nomor 3 ditolak maka selanjutnya petitum nomor 4, 5, 6, 7 haruslah pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak, maka Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang dalam hal ini jumlahnya nihil;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam HIR serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkaitan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat);

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Halaman 81 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

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

- Menyatakan Surat Pesanan Unit No. 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 adalah sah, berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan menghormati isi putusan pada perkara *a quo*;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

Menolak gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Para Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.311.000,00 (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 22 Oktober 2018 oleh Florensani Kendenan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mery Taat Anggarasih, S.H., M.H., dan Krisnugroho S.P., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu Aprisno, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Para Penggugat Rekonsensi tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Krisnugroho S.P., S.H., M.H.

Florensani Kendenan, S.H., M.H.

Mery Taat Anggarasih, S.H., M.H.

Halaman 82 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.



Panitera Pengganti,

Aprisno, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	:	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	1.175.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,00
5. Meterai	:	Rp.	6.000,00
6. Redaksi	:	Rp.	5.000,00
J u m l a h			Rp.1.311.000,00