



**PUTUSAN**

**Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT BUKIT JAYA UTAMA**, beralamat dan berkantor di Villa Mutiara Lido, Blok D2, No. 32, Desa Cigombong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Genta Manggano, S.H., dan Oyong darwan.S.H.,M.H. para Advokat pada kantor hukum GMC ADVOCATE & SOLICITOR, beralamat di South Quarter Building Tower A 18th Floor. Jalan RA Kartini Kav 8,RT 010 RW 004, CILANDAK BARAT, JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. PT GAPURA KENCANA ABADI**, beralamat di Gapura Office Tower, Lantai 6 Unit 9, The Bellezza, Jalan Letjen Soepono No. 34, Permata Hijau, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zainal Manani, S.H.,M.Kn dkk Para Advokat dari kantor Advokat "MANANI JUSTICIANO & PARTNER berkantor di Jalan Casablanca Kav.88, Tower 88 Unit A, 9<sup>th</sup> Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2021 sebagai **Tergugat I**;
- 2. DEDI SETIADI**, bertempat tinggal di The Belezza Permata Hijau TW L 5/9, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zainal Manani, S.H.,M.Kn dkk Para Advokat dari kantor Advokat "MANANI JUSTICIANO & PARTNER berkantor di Jalan Casablanca Kav.88, Tower 88 Unit A, 9<sup>th</sup> Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2021 sebagai **Tergugat II**;
- 3. PT BANK OKE INDONESIA Tbk (d/h PT BANK DINAR INDONESIA**

*Halaman 1 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



**Tbk)** beralamat di Jalan Ir. H. Djuanda No. 12, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jonsen Prasetyo dkk karyawan PT. Bank Oke Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2021, sebagai **Turut Tergugat I**;

**4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, beralamat di Jalan A.Yani No.41, Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs.Muktamar Halomoan R, M.Si, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dkk Pegawai pada kantor **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, sebagai **Turut Tergugat II**;

**5. DIAN TRIANWATY, S.H.** beralamat di Jalan K.H.Sholeh Iskandar No.5, Tanah Seral Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zainal Manani, S.H.,M.Kn dkk Para Advokat dari kantor Advokat "MANANI JUSTICIANO & PARTNER berkantor di Jalan Casablanca Kav.88, Tower 88 Unit A, 9<sup>th</sup> Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Nopember 2021 sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 September 2021 dalam Register Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **KRONOLOGIS PERKARA SERTA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PIHAK**

1. Penggugat adalah perusahaan yang bergerak dibidang perdagangan umum kontraktor dan jasa lainnya, dalam menjalankan usahanya Penggugat selalu terbuka terhadap kemungkinan-kemungkinan peluang usaha yang berpotensi menimbulkan keuntungan. Sekitar tahun 2014, Penggugat yang melihat berkembangnya hunian apartemen di kawasan Bogor berniat untuk melakukan ekspansi usaha dengan menambah

*Halaman 2 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



investasi di lini properti.

2. Penggugat selanjutnya mulai mencari tahu dan mulai menjajaki satu persatu hunian apartemen yang sedang di bangun oleh para developer di sekitar Kota Bogor, di sinilah akhirnya Penggugat bertemu dengan Tergugat I melalui *sales representative* Tergugat I yang bernama Dini Rosauli.
3. Tergugat I selanjutnya mulai mendekati Penggugat dan mulai menawarkan hunian condotel bernama Bogor Icon yang menurut Tergugat I berafiliasi dengan jaringan Best Western International yang telah mendunia. Di samping promosi mengenai jaringan Best Western International, Tergugat I selanjutnya mempromosikan keuntungan-keuntungan sesuai brosur penawaran yang akan diterima Penggugat sekiranya Penggugat melakukan pembelian atas Condotel tersebut, diantaranya adalah sebagai berikut :
  - a. Status Strata Title Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS)/Sertifikat;
  - b. Semua unit akan dikelola secara langsung tahap pertama 10 tahun oleh Best Western Internasional yang memiliki 4200 hotel lebih di seluruh dunia dan di 88 negara (The World's Largest Chain Hotel/ The No 1 Online Booking Channel);
  - c. Pemilik unit mendapatkan nilai pengembangan investasi di jamin 2 tahun pertama 10%. (20%) Fix Return 2 tahun;
  - d. Pemilik unit mendapatkan gratis menginap 30 Poin pada setiap tahunnya (*All season*);
  - e. Fully Furnish 1<sup>st</sup>quality Design Interior bintang 4 Standar Best western Internasional;
  - f. Bebas dari biaya pengelolaan : *Service Charge, Maintenance fee, Security fee dan sinking fund*;Sesuai dengan *income simulation* yang diterangkan oleh Tergugat I, maka diperkirakan *return of investment* yang akan didapatkan Penggugat adalah sebesar 13.02%, akan hal itu membuat Penggugat semakin tertarik untuk melakukan pembelian Condotel
4. Berdasarkan informasi Tergugat I melalui *sales representative*, cara pembayaran atas pembelian Condotel Bogor Icon dapat dilakukan melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang difasilitasi Bank Mandiri, namun setelah Penggugat menyerahkan semua persyaratan yang diperlukan, Tergugat I menyatakan bahwa Bank Mandiri tidak dapat memberikan fasilitas KPA kepada Penggugat, kemudian Tergugat I menawarkan cara lain untuk melakukan pembayaran. karena Penggugat sudah tertarik maka



Penggugat menerima cara lain yang ditawarkan oleh Tergugat I

5. Penggugat merasa tertarik dengan promosi Tergugat I, apalagi ketika Tergugat I menyampaikan secara lugas dan meyakinkan bahwa semua status dan legalitas telah *clear*, status hukum tanah dan kepemilikan telah jelas, semakin menambah ketertarikan Penggugat. Puncaknya, pada tanggal 30 September 2014 Penggugat melakukan pembayaran *booking fee* atas Condotel Unit 26, yang terletak di Tower Bravia Lantai 11 yang ditindaklanjuti dengan Pembayaran oleh Penggugat secara tunai bertahap sejumlah Rp723.378.531,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu Rupiah)
6. Selanjutnya, pada tahun 2014 Tergugat I telah selesai melakukan pembangunan Condotel unit Nomor Condotel Unit 26, yang terletak di Tower Bravia Lantai 11. Di lain pihak, Penggugat juga telah melakukan pelunasan terhadap unit terhitung sejak tanggal 01 Desember 2014. Para Pihak selanjutnya melakukan serah terima dan melakukan penandatanganan atas Berita Acara Serah Terima Unit tertanggal 16 Desember 2014.
7. Meskipun telah dilakukan serah terima unit, namun Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai aspek paling krusial dalam legalitas kepemilikan Penggugat masih belum diserahkan oleh pihak Tergugat I dengan alasan sedang dalam proses pengurusan pertelaan terhadap sarusun Bogor Icon dan pengesahan oleh Walikota Kota Bogor. Atas alasan tersebut, Penggugat masih berprasangka baik dan bersabar menunggu penerbitan SHMSRS tersebut.
8. Prasangka baik dan kesabaran Penggugat tersebut ternyata tidak berjalan sebagaimana harapan Penggugat. Terhitung dari bulan Juli 2020 sejak pembicaraan Penggugat dengan Tergugat I, SHMSRS masih belum di serahkan dengan alasan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan sampai dengan tanggal Gugatan ini didaftarkan Sertifikat tersebut masih belum diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
9. Selanjutnya, pada bulan Februari 2021 Penggugat memperoleh informasi bahwa ternyata Kavling Bogor Icon dimana berdiri unit condotel yang telah dibeli Penggugat tersebut telah dijadikan jaminan kepada Turut Tergugat I. Informasi ini selanjutnya Penggugat konfirmasi ke Turut Tergugat II dan informasi tersebut telah dibenarkan oleh Turut Tergugat II. Adanya fakta ini tentu saja mengagetkan Penggugat, karena hal tersebut akan mengakibatkan tidak adanya jaminan mengenai legalitas Penggugat sebagai pemilik unit Condotel dimasa depan, termasuk namun tidak terbatas ketika misalnya Tergugat I tidak mampu membayar utang-



utangnya kepada Turut Tergugat I.

10. Penggugat selanjutnya meminta konfirmasi Tergugat II selaku Direktur Tergugat I sekaligus meminta agar hak Penggugat selaku Konsumen di akomodir, namun sampai dengan tanggal Gugatan ini didaftarkan Tergugat II tetap tidak memberikan jawaban dan memenuhi hak Penggugat selaku Konsumen, baik berupa penyerahan SHMSRS maupun pengembalian *refund*. Penggugat juga meminta konfirmasi kepada Turut Tergugat III selaku Notaris yang mengurus semua sertifikat atas unit Condotel, namun ternyata Turut Tergugat III juga tidak kooperatif dalam memberikan informasi.

11. Penggugat merasa kecewa dan merasa haknya sebagai Konsumen telah diperlakukan tidak adil karena semua promosi dan janji-janji Para Tergugat selaku Pelaku Usaha ternyata tidak sesuai kenyataan. Apabila sekiranya Penggugat mengetahui kondisinya akan seperti ini sedari awal dan Tergugat I menyampaikan kondisi apa adanya, tentu saja Penggugat tidak akan melakukan pembelian atas unit Condotel tersebut.

12. Bahwa tindakan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan diatas telah memenuhi dan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan alasan-alasan yang akan Penggugat uraikan secara rinci sebagai berikut :

PERBUATAN MELAWAN HUKUM PERTAMA : PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TELAH MELANGGAR HAK PENGGUGAT SEBAGAI KONSUMEN DENGAN MEREKAYASA DAN MENJUAL TANAH DAN BANGUNAN YANG TELAH DI AGUNKAN KEPADA TURUT TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT TANPA PEMBERITAHUAN TERLEBIH DAHULU PADAHAL BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN YANG BERLAKU KONSUMEN BERHAK UNTUK MENDAPATKAN INFO TENTANG PRODUK SECARA TRANSPARAN (VIDE PASAL 4 BUTIR C UU PERLINDUNGAN KONSUMEN)

13. Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (“UUPK”) telah diatur secara tegas bahwa Konsumen berhak untuk mendapatkan informasi yang benar jelas dan jujur tentang kondisi produk yang akan dipasarkan, yang untuk lebih jelasnya akan Penggugat salin sebagai berikut :

*“..Hak Konsumen adalah :*

*a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.*

*b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jaa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta*

*Halaman 5 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



*jaminan yang dijanjikan.*

- c. *Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;*
  - d. *Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;*
  - e. *Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;*
  - f. *Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;*
  - g. *Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur dan tidak diskriminatif;*
  - 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;*
  - i. *Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya....”*
14. Dalam perkara aquo, Para Tergugat terbukti telah tidak transparan dalam menjelaskan kondisi unit yang akan dipasarkan, termasuk namun tidak terbatas kepada menyembunyikan fakta mengenai kavling condotel yang telah dijaminan kepada Turut Tergugat I, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Para Tergugat telah melanggar hak hukum Penggugat selaku Konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUPK.
15. Perbuatan Para Tergugat tersebut terbukti merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, hal mana sejalan dengan pendapat Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M.Hum yang telah menjadi doktrin hukum dalam bukunya “Hukum Perlindungan Konsumen” yang Penggugat salin sebagai berikut :  
Halaman 33 :

*“...Setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar. Informasi ini diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang dan jasa. Informasi ini dapat disampaikan dengan berbagai cara, seperti lisan kepada konsumen, melalui iklan di berbagai media, atau mencantumkan kemasan produk (barang).*

*Jika dikaitkan dengan hak konsumen atas keamanan, maka setiap produk yang mengandung resiko terhadap keamanan konsumen, wajib disertai informasi berupa petunjuk pemakaian yang jelas. Sebagai contoh, iklan yang secara ideal diartikan sebagai sarana pemberi informasi kepada konsumen, seharusnya terbebas dari manipulasi data. Jika Iklan memuat informasi yang tidak benar maka perbuatan ini memenuhi kriteria kejahatan yang lazim disebut fraudulent misrepresentation. Bentuk kejahatan inni ditandai oleh (1) pemakaian pernyataan yang jelas-jelas salah (false*

*Halaman 6 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



statement), seperti menyebutkan diri terbaik tanpa indikator yang jelas dan (2) pernyataan yang menyesatkan (mislead), misalnya menyebutkan adanya khasiat tertentu padahal tidak...”

16. Para Hakim yang mengadili perkara sejenis (pelanggaran pasal 4 UUPK) juga telah secara konsisten menghukum Pelaku Usaha dan para penjual yang melakukan pelanggaran atas ketidakterbukaan informasi, sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan-putusan dibawah ini :

Putusan Nomor 305 K/Pdt/2018 :

Halaman 10

“.....Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi masing-masing tanggal 8 Juni 2017 dan tanggal 21 Juni 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.
- Bahwa ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 178, tanggal 13 Maret 2014 dan Addendum Pengikatan Jual Beli Nomor 35, tanggal 16 September 2014 tersebut terbukti bahwa Tergugat I bukanlah penjual yang bertitikad baik karena tidak ada persetujuan untuk menjual/mengalihkan kepemilikan unit Apartemen dari pengembang. Selain itu Tergugat I juga menyembunyikan informasi kepada pihak pembeli (Penggugat) bahwa unit Apartemen yang menjadi Objek Jual Beli tersebut sedang dijaminan kepada Pihak Lain (Turut Tergugat I).....”

Putusan Nomor 553 K/Pdt/2012 :

Halaman 37

“.....Bahwa permohonan kasasi dari pemohon Kasasi dalam hal ini para Penggugat dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa, dalam pasal 2 Perjanjian telah tegas disebutkan, bahwa setelah pihak kedua melunasi kewajiban pembayaran jual beli kios, maka pihak

Halaman 7 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



*kedua wajib untuk menandatangani akta jual beli (AJB), padahal mereka telah melunasi pembayaran...*

- *Bahwa, telah diperjanjikan dan Tergugat tidak memenuhinya, maka dari alasan tersebut, dasar pembatalan putusan Pengadilan Negeri oleh Pengadilan Tinggi tidak dapat dibenarkan, karena soal pengurusan sertifikat sepenuhnya adalah beban Tergugat, sepanjang Tergugat memenuhi prosedur penerbitan sertifikat, sudah sejak lama sertifikat dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)....”*

PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEDUA : PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TELAH MEREKAYASA DAN MENYAMPAIKAN INFORMASI SERTA PRODUK YANG TIDAK SESUAI DAN JANJI YANG BELUM PASTI KEPADA PENGGUGAT SELAKU KONSUMEN PADAHAL BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU HAL TERSEBUT TELAH JELAS-JELAS DILARANG (VIDE PASAL 9& PASAL 10 UU PERLINDUNGAN KONSUMEN)

17. Bahwa selain melanggar hak hukum Penggugat sebagai Konsumen, tindakan Tergugat juga terbukti telah melanggar dan justru melakukan hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh Pelaku Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 9 (1) dan Pasal 10 UUPK yang Penggugat salin sebagai berikut:

“Pasal 9 UU PK

- (1) *Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah :*
- a. *Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu.*
  - b. *Barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;*
  - c. *Barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu; ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu.*
  - d. *Barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;*
  - e. *Barang dan/atau jasa tersebut tersedia;*
  - f. *Barang tersebut tidak mengandung cacat yang tersembunyi;*
  - g. *Barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;*
  - h. *Barang tersebut berasal dari daerah tertentu.*
  - i. *Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa orang lain.*
  - j. *Menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak*

Halaman 8 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



*berbahaya, tidak mengandung efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap.*

*k. Menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti....”*

Pasal 10 UU PK

*“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai :*

*a. Harga atau tarif suatu barang dan jasa*

*b. Kegunaan suatu barang dan/atau jasa*

*c. Kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa*

*d. Tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan*

*e. Bahaya penggunaan barang atau jasa...”*

18. Meskipun telah secara jelas diatur bahwa Para Tergugat selaku pelaku usaha dilarang untuk melakukan promosi yang tidak benar atas kondisi jaminan suatu produk dan menawarkan sesuatu berupa janji yang belum pasti, namun faktanya Para Tergugat justru mangkir dan terbukti telah melanggar larangan-larangan tersebut.

18.1 Di dalam brosur telah di promosikan oleh Para Tergugat bahwa legalitas, status hukum peralihan sertifikat serta status tanah sudah jelas dan terjamin, namun faktanya Para Tergugat menyembunyikan adanya fakta bahwa unit condotel sudah dijaminan kepada Turut Tergugat I.

18.2 Di dalam Brosur dan dalam promosi-promosinya juga telah dijelaskan bahwa sertifikat tanah sudah tersedia dan segera akan dialihkan pada saat Pembeli sudah melakukan pelunasan, namun faktanya ternyata hal tersebut merupakan janji-janji belaka yang tidak pasti dan sampai saat ini penyerahan sertifikat tidak terealisasi.

19. Tindakan Para Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan hak bagi Penggugat untuk memperoleh ganti rugi. Dalil Penggugat diatas telah sejalan dan selaras dengan pendapat Dr. Sri Handayani, S.H., M.Hum ahli hukum yang pendapatnya telah menjadi doktrin dalam buku *“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Rumah Susun/Strata Tittle/Apartemen”* karangan Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S. dkk (*“Buku Perlindungan Pembeli”*) dan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 659 K/Pdt.Sus/2012 yang Penggugat salin sebagai berikut :

*Halaman 9 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Halaman 50 Buku Perlindungan Pembeli :

*"...Dalam UUPK terdapat pasal yang melindungi hak pembeli rumah susun sebagaimana diatur dalam pasal 16 huruf a dan b, yang mana dalam pasal tersebut, pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :*

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai yang dijanjikan;*
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi"*

Halaman 58 Buku Perlindungan Pembeli :

*".....Bagi para pelaku usaha dalam rumah susun (dalam hal ini developer), apabila pihak developer tidak dapat menepati janji seperti yang tertuang didalam perjanjian jual beli maupun terdapat peristiwa dimana konsumen sudah membayar lunas namun konsumen tidak dapat melakukan peralihan hak, maka konsumen yang dirugikan tersebut dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya terhadap developer..."*

Putusan Nomor 659 K/Pdt.Sus/2012

Halaman 22

*".....bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :*

- Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 14 Mei 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Juni 2012 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, dalam hal ini Putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan, ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:*
- Bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan ternyata pelaku usaha I,c, PT Nissan Motor Indonesia terbukti melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf k dan Pasal 10 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu menawarkan sesuatu janji atau kondisi yang tidak benar dan menyesatkan....."*

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM KETIGA : PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA MELAKUKAN PENJUALAN DALAM KONDISI BELUM TERBANGUN DAN TELAH MEREKAYASA DAN MENJUAL UNIT CONDOTEL TANPA ADANYA JAMINAN TENTANG STATUS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT OLEH PENGGUGAT SELAKU PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (VIDE PASAL 42 AYAT (2) DAN (3) SERTA PASAL 43 AYAT (2) UNDANG**

*Halaman 10 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN)

20. Bahwa Para Tergugat juga telah terbukti melanggar ketentuan perundang-undangan dibidang rumah susun, yaitu Pasal 42 ayat (2) dan (3) serta Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ("UU Rumah Susun"), yang untuk lebih jelasnya disalin sebagai berikut :

Pasal 42

"..... (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :

- a. Kepastian peruntukan ruang;
- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;

"..... (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi para pihak.... "

Pasal 43 (2)

".....PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

- a. Status kepemilikan tanah
- b. Kepemilikan IMB
- c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
- e. Hal yang diperjanjikan;....."

21. Berdasarkan ketentuan diatas telah diatur secara tegas bahwa Para Tergugat selaku Pengembang/Pelaku Pembangunan harus memberikan kepastian tentang kepemilikan tanah serta status hak atas tanah, namun dalam perkara aquo, faktanya Para Tergugat mengabaikan kewajibannya tersebut dibuktikan dengan tidak jelasnya status unit Condotel serta tidak diserahkannya SHMRS kepada Penggugat.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT TELAH MENAKIBATKAN ADANYA KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL BAGI PENGGUGAT

22. Berdasarkan uraian diatas, terbukti bahwa tindakan Para Tergugatseperti yang telah diuraikan diatas pada dasarnya jelas sangat melanggar hukum (onrechtmatige daad) dan karenanya setiap dan semua tindakan yang

Halaman 11 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



didasari atas perbuatan tersebut termasuk namun tidak terbatas kepada proses jual beli unit Condotel oleh Penggugat termasuk namun tidak terbatas kepada pembayaran booking fee, pembuatan PPJB yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III dan juga BAST antara Tergugat I dengan Penggugat patut untuk dinyatakan Batal Demi Hukum (*van rechtswege nietig*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara.

23. Selanjutnya, sebagaimana uraian-uraian sebelumnya diatas jelas tindakan Para Tergugat yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat a quo. Dengan demikian Para Tergugat wajib mengganti kerugian yang ditimbulkannya tersebut kepada Penggugat. Hal ini diperkuat dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi:

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

24. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dijelaskan lebih lanjut berdasarkan doktrin hukum R. Setiawan, S.H. dalam buku “Pokok-Pokok Hukum Perikatan”, cetakan kelima, Penerbit Binacipta Bandung, Tahun 1994, halaman 75, syarat-syarat sebuah gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*):

Menurut *Arrest Hooge Raad 1919*, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum jika:

1. Melanggar hak orang lain atau;

Dalam perkara perdata a quo jelas tindakan Para Tergugat telah merugikan hak Penggugat sebagai pembeli unit Condotel yang beritikad baik;

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau;

Berdasarkan ketentuan Pasal 4, 9, & 10 UUPK serta Pasal 42 & Pasal 43 UU Rumah Susun jelas Para Tergugat telah mengabaikan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku sehingga wajar apabila segala tindakan yang bersumber darinya dinyatakan Batal Demi Hukum (*van rechtswege nietig*);

3. Bertentangan dengan kesusilaan;

Berdasarkan Doktrin Hukum DR. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Dalam bukunya “Perbuatan Melanggar Hukum”, Cetakan ke enam,

*Halaman 12 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



tahun 1976, penerbit Sumur Bandung halaman 13 menyatakan antara lain sebagai berikut:

*“Istilah perbuatan melawan hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Dan kegoncangan ini tidak hanya terdapat, apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga, apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar (langsung)”*

Berdasarkan penjelasan diatas maka jelas tindakan Para Tergugat memenuhi syarat untuk dikatakan suatu perbuatan melawan hukum.

4. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Dalam perkara perdata a quo jelas tindakan Para Tergugat telah bertentangan dengan kepatutan yaitu mengabaikan ketentuan-ketentuan yang mendasari suatu jual beli yang jujur, transparan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Ada kesalahan dari TERGUGAT;

Berdasarkan posita-posita diatas jelas-jelas Para Tergugat telah melakukan kesalahan yaitu mengabaikan ketentuan Pasal 4, 9, & 10 UU PK serta Pasal 42 & Pasal 43 UU Rumah Susun;

c. Ada Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT.

Dalam perkara perdata a quo jelas terdapat kerugian yang diderita oleh Penggugat yang terpaksa membayar keseluruhan harga unit Condotel yang status legalitasnya belum terjamin sebesar Rp. 723.378.531,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah)

d. Ada hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian.

Dalam perkara perdata a quo kerugian yang diderita oleh Penggugat jelas berasal dari tindakan Para Tergugat yang telah merekayasa dalam promosi dan pemasaran unit Condotel yang status hukumnya tidak jelas;

25. Bahwa akibat Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diatas jelas telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil yang sangat besar dimana Penggugat terpaksa membayar harga pembelian unit Condotel sebesar Rp. 723.378.531,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh

*Halaman 13 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah) dan juga kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dikarenakan terbuangnya waktu dan biaya dalam menyelesaikan persoalan ini, serta hilangnya potensi keuntungan (*opportunity lost*) dan hilangnya nama baik Penggugat dimata kolega bisnisnya sehingga total kerugian yang harus dibayarkan Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 5. 723.378.531,00 (lima miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah)

26. Gugatan aquo termasuk Tuntutan Ganti Rugi ini juga telah sesuai dan sejalan dengan Bagian IX Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Tentang Pengikatan Jual Beli Rumah dan Pasal 4 butir (h) UU PK yang pada pokoknya dapat diartikan bahwa dalam hal developer tidak mampu menyerahkan dan menjamin legalitas Sertipikat, jual beli patut untuk dibatalkan dan pihak pengembang wajib menyerahkan kembali semua uang yang telah dibayarkan oleh Pembeli Rumah Susun (*in casu* Penggugat).
27. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga cukup alasan dan berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan Gugatan aquo dan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
28. Bahwa perlu kami sampaikan juga kepada Yang Mulia Majelis Hakim, mengingat karakter para Tergugat yang sejauh ini tidak kooperatif maka guna menghindari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, sangatlah wajar jika kepada Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila tidak memenuhi putusan perkara *aquo* yang telah berkekuatan hukum tetap.
29. Bahwa karena gugatan Penggugat adalah didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan otentik serta berdasarkan ketentuan Pasal 180 H.I.R. maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet*, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*).

## TURUT TERGUGAT WAJIB TUNDUK PADA PUTUSAN PERKARA PERDATA AQUO

30. Bahwa Para Turut Tergugat adalah pihak yang jelas berkaitan atau bersinggungan dengan perkara perdata a quo. Sehingga dengan demikian, demi kepastian hukum, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang

Halaman 14 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/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)



Mulia untuk menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara perdata a quo. Hal ini ditegaskan oleh Yurisprudensi berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976 berbunyi:

“Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan 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”

31. Bahwa hal tersebut diatas diperkuat juga oleh Doktrin Hukum Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya: “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”, penerbit C.V. Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm.2 menyebutkan 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 lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan”

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* guna memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bogor Icon Best Western Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 dan Berita Acara Serah Terima Condotel Bogor Icon tanggal 16 Desember 2014 batal demi hukum.
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar serta merta serta lunas kerugian yang dialami oleh Penggugat secara tanggung renteng sebesar:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 723.378.531,00 (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah)
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) dengan segera dan sekaligus sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak memenuhi putusan perkara *aquo* yang telah berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij Voerraad*).
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan *aquo*.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 15 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat hadir kuasanya masing-masing;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

### **Jawaban Tergugat I**

#### **KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

1. *Eksepsi Kompetensi Relatif (Forum Rei Sitae)*

Bahwa Penggugat telah salah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seharusnya gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bogor, karena gugatan ini terhadap tanah dan bangunan yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor.

Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR, apabila yang menjadi objek gugatan tersebut adalah mengenai barang tidak bergerak, maka gugatan harus diajukan di pengadilan dimana letak benda tidak bergerak tersebut berada. Sebagaimana dalam gugatan ini mengenai barang tidak bergerak yaitu sebuah unit di Lantai B11 Nomor 26 Condotel Bogor Icon yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, oleh karena itu, maka berdasarkan Pasal 118 HIR gugatan harus diajukan di pengadilan dimana objek benda tidak bergerak tersebut berada yaitu di Pengadilan Negeri Kota Bogor.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1381K/Sip/1971 tertanggal 04-11-1975 yang menyatakan bahwa “ .... karena sawah dan kebun yang menjadi objek gugatan, terletak di luar wilayah hukum PN Takalar, maka PN Takalar tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.....” (Rangkuman Yurisprudensi Halaman 174).

Berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1381K/Sip/1971 tertanggal 04-11-1975 tersebut, gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi eksepsi kompetensi relatif di

*Halaman 16 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Pengadilan Negeri Kota Bogor, oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "niet ontvankelijke verklaard".

2. *Exceptio Obscuurum Libelluum*

a. Gugatan terhadap Para Turut Tergugat ADALAH KABUR dan ASAL BUNYI "ASBUN"

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Penggugat telah salah memformulasikan gugatan terhadap Para Turut Tergugat, dimana Penggugat dalam Petitum poin 7 berbunyi:

" 7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan a quo ".

Gugatan semacam ini sama sekali tidak mencerminkan adanya kepastian hukum, tetapi justru menimbulkan carut-marutnya formulasi gugatan, oleh karena itu sangat beralasan harus dinyatakan Obscuur Libel, terbukti:

1) Untuk Turut Tergugat I, *i.c.* PT. Bank Oke Indonesia, Tbk., tidak secara khusus disebutkan:

Harus tunduk dalam masalah apa?

Jika harus tunduk pada putusan ini, kemudian putusan yang mana yang berhubungan dengan Turut Tergugat I dan bagaimana eksekusinya?

Apakah harus membatalkan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I?

Jika benar demikian adanya, kemudian bagaimana eksekusinya, hal ini tidak diformulasikan oleh Penggugat, sehingga gugatan semacam ini *non executable*.

Seandainya benar –*quad non*- gugatan terhadap Turut Tergugat I adalah seperti itu, maka harus dibuat gugatan secara terpisah dengan register tersendiri, karena dalam perkara ini Penggugat tidak menyebutkan peristiwa hukum secara detail, baik proses permohonan kredit, perjanjian kredit, pemasangan hak tanggungan, terbitnya sertipikat hak tanggungan dan lain-lain.

2) Untuk Turut Tergugat II *i.c.* BPN, tidak secara khusus disebutkan:

Harus tunduk dalam masalah apa?

Dan dalam kapasitas apa BPN dijadikan tergugat?

Apakah jika penggugat menang, BPN harus membatalkan SHM-SRS?

Atau apakah BPN dianggap menerbitkan Sertipikat Hak



Tanggungannya?

Apabila yang dimaksud adalah demikian, maka seharusnya disebutkan secara khusus, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor berapa, diterbitkan tanggal berapa?

Dst...

Seandainya benar –*quod non*- gugatan terhadap Turut Tergugat II adalah seperti itu, maka harus dibuat gugatan secara terpisah dengan register tersendiri.

3) Untuk Turut Tergugat IV *i.c.* Notaris Dian Trianawaty, S.H., tidak secara khusus disebutkan:

Harus tunduk dalam masalah apa?

Apakah yang dimaksud adalah membatalkan PPJB?

Seandainya benar –*quod non*- gugatan terhadap Turut Tergugat IV adalah seperti itu, maka harus dibuat gugatan secara terpisah dengan register tersendiri.

b. Gugatan untuk Tergugat II adalah salah alamat

Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, yaitu Sdr. Dedi Setiadi selaku diri sendiri atau subjek hukum perorangan, padahal Tergugat II “Sdr. Dedi Setiadi” sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, terbukti yang melakukan hubungan hukum jual-beli unit apartemen dengan Penggugat adalah PT. GAPURA KENCANA ABADI *i.c.* Tergugat I bukan dengan Sdr. DEDI SETIADI selaku diri sendiri, walaupun Sdr. Dedi Setiadi adalah Direktur PT. GAPURA KENCANA ABADI *i.c.* Tergugat I.

Penggugat tidak memahami Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dimana dalam UUPT tersebut telah ditegaskan bahwa “Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”, sehingga Sdr. DEDI SETIADI hanya bertindak mewakili perseroan.

*Oleh karena itu sangat beralasan gugatan Penggugat ini menjadi Obscuur Libel dan dinyatakan tidak dapat diterima “niet ontvankelijke verklaard”.*

c. Tuntutan diserahkan SHM-SRS, Seharusnya tuntutan terhadap penandatanganan AKTA JUAL BELI

Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan *obscuur libel*, karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember

Halaman 18 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, S.H., Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, yang berlaku sebagai undang-undang antara Tergugat I dengan Penggugat telah jelas dan terang benderang, bahwa tidak pernah diperjanjikan mengenai penyerahan SHM-SRS sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan PPAT setempat.

Oleh karena itu selain gugatan ini *premature*, gugatan inipun menjadi tidak jelas dan kabur.

Dalam Posita yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat secara tegas menuduh Tergugat I tidak kunjung menyerahkan SHM-SRS kepada Penggugat. Bagaimana mungkin Tergugat I menyerahkan SHM-SRS yang belum balik nama kepada Penggugat?

Adalah salah dan keliru tuntutan Penggugat meminta penyerahan SHM-SRS dari Tergugat I, yang benar adalah meminta penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 9 PPJB.

d. Penggugat menuntut PPJB “batal demi hukum” tapi juga menuntut “dapat dibatalkan”

Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan *obscuur libel*, karena dalam posita poin 22, 24, dan petitum poin 3, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan PPJB “batal demi hukum”. Akan tetapi, dalam posita poin 26, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk PPJB tersebut “patut dibatalkan”.

Secara hukum, sebab dan akibat klausul “batal demi hukum” dan “patut/dapat dibatalkan” SANGATLAH BERBEDA.

Dalam hal “batal demi hukum”:

Penyebab suatu perjanjian itu “batal demi hukum” adalah tidak terpenuhinya syarat objektif dalam syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: (1) adanya hal tertentu, dan (2) sebab yang halal. Sehingga akibatnya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tanpa harus diajukan pembatalan pun perjanjian itu tidak sah atau tidak berlaku.

Sedangkan “patut/dapat dibatalkan”:

Penyebab suatu perjanjian itu “patut/dapat dibatalkan” adalah tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: (1) adanya kesepakatan, dan (2) para pihaknya cakap hukum. Sehingga akibatnya perjanjian tersebut dianggap tetap berlaku namun dapat dibatalkan secara sepihak melalui prosedur pembatalan.

Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan *obscuur libel* karena

Halaman 19 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



penggugat tidak memahami “batal demi hukum” atau “patut/dapat dibatalkan”. Penggugat harus tegas, dalam menyampaikan dalil. Kalau yang diminta oleh Penggugat “batal demi hukum”, kenapa ada posita poin 25 dalam gugatan ini? Tapi kalau yang diminta adalah “patut/dapat dibatalkan”, kenapa ada posita poin 21, 23, dan petitum poin 3 dalam gugatan ini?

Hal ini yang menggambarkan betapa Penggugat tidak konsisten, dan gugatan ini membingungkan (kabur/tidak jelas).

Bahwa terhadap PPJB yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat, telah memenuhi syarat subjektif maupun syarat objektifnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata.

*Maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor adalah SAH dan berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan Penggugat, tidak batal demi hukum dan tidak dapat dibatalkan.*

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075.K/SIP/1980 tanggal 08 Desember 1982, Jo. No. : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 ditegaskan bahwa gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, maka harus diputus dengan gugatan tidak dapat diterima “NO”.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut tersebut di atas, yaitu:

- a. Gugatan terhadap Para Turut Tergugat ADALAH KABUR dan ASAL BUNYI “ASBUN”
- b. Gugatan untuk Tergugat II adalah salah alamat
- c. Tuntutan diserahkan SHM-SRS, Seharusnya tuntutan terhadap penandatanganan AKTA JUAL BELI
- d. Penggugat menuntut PPJB “batal demi hukum” tapi juga menuntut “dapat dibatalkan”

Sehingga gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan yang OBSCUUR LIBEL, oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima “*niet ontvankelijke verklaad*”.

### 3. *Exceptio Premature*

Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan *PREMATURE*, karena :

- a. Dalam gugatan Penggugat poin 6, 7, 9, dan 20, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak kunjung melakukan penyerahan SHM-SRS kepada Penggugat, padahal sampai dengan jawaban gugatan perkara ini

*Halaman 20 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



disampaikan, belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat. Ditambah di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, tidak terdapat kewajiban Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli.

- b. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 sama sekali tidak pernah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I mengenai dead line waktu kapan Tergugat I harus menyerahkan SHM-SRS, apalagi realitanya pertelaan dan akta pemisahan yang merupakan wewenang dari Pemda Kota Bogor belum disahkan dan Kantor Pertanahan Kota Bogor yang hingga saat ini belum menerbitkan SHM-SRS.
- c. Tuntutan Penggugat ini adalah *premature* karena Penggugat belum membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan "BPHTB", dikarenakan Penggugat belum membayar BPHTB maka AJB tidak dapat dilakukan, dan AJB adalah sebagai syarat balik-nama SHM-SRS ke-atas nama Penggugat, baru setelah itu SHM-SRS yang sudah dibalik-nama akan diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

Sehingga gugatan Penggugat tersebut sangat premature, oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "niet ontvankelijke verklaard".

4. *Exceptio Error In Objecto*

*Bahwa gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan Penggugat terbukti salah obyek, dimana Penggugat mengajukan terhadap penyerahan SHM-SRS, padahal seharusnya materi gugatan Penggugat adalah Bukan Penyerahan SHM-SRS, melainkan Penandatanganan AKTA JUAL BELI, karena:*

- a. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, sama sekali tidak ada satu pasal-pun yang mewajibkan Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS, yang ada adalah penandatanganan AJB.
- b. Apabila telah ditandatangani AJB dan SHM-SRS telah dibaliknama ke-atas nama Penggugat secara mutandis, maka Tergugat I akan menyerahkan SHM-SRS tersebut kepada Penggugat.
- c. Penandatanganan AJB merupakan syarat mutlak untuk balik nama SHM-SRS ke-atas nama Penggugat, dan sebelum penandatanganan AJB,

Halaman 21 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Penggugat harus membayar BPHTB dan bea ini-pun belum dibayar oleh Penggugat, maka secara yuridis AJB juga belum dapat dilakukan.

Sehingga gugatan Penggugat tersebut *error in objecto*, oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklraad*".

5. *Exceptio Plurium Litis Consortium*

Dalam gugatan penggugat Penggugat telah kurang pihak, dengan tidak mengajukan gugatan terhadap :

- a. Walikota Bogor, karena telat menerbitkan Peraturan Walikota "Perwali" yang mengatur tentang prosedur pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun.
- b. Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor, dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Bogor, karena sebagai Pejabat Teknis yang berwenang menangani secara prosedural dan sistematis mengenai pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun di Kota Bogor.

Keterlambatan prosedur pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun Condotel Bogor Icon tidak disebabkan kesengajaan ataupun kelalaian Tergugat I, terbukti dalam surat jawaban dari pejabat berwenang melalui Surat Nomor 640/0112-Bib.IPR/2021 tertanggal 15 Februari 2021, yang intinya berbunyi sebagai berikut:

"..... Bersama surat ini, kami informasikan bahwa untuk sistem pengesahan pertelaan dan pengesahan pemisahan rumah susun sedang dalam proses pembahasan dan akan diinformasikan secepatnya. ...."

Dan terbukti juga dalam surat jawaban permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun yang diajukan Tergugat I kepada Pemerintah Kota Bogor melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bogor melalui Surat Nomor 648/0429.Bid.IPR/2021 tertanggal 17 Mei 2021, yang intinya berbunyi sebagai berikut:

"..... Dengan ini kami informasikan bahwa untuk Sistem Pelayanan Pengesahan Pertelaan secara online DPMPSTP sudah tersedia, namun untuk pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sedang dalam proses pembahasan akan diinformasikan secepatnya. ...."

Kedua hal ini membuktikan bahwa Pemerintah Kota Bogor sedang menyiapkan sistem untuk mengesahkan pertelaan dan mengesahkan pemisahan rumah susun di Kota Bogor. Sehingga tanggung jawab atau bola

Halaman 22 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



panasnya bukan berada di pihak Tergugat I, melainkan ada di Pemerintah Kota Bogor.

Kami sudah beriktikad baik untuk mengajukan, akan tetapi terkendala dengan belum adanya sistem yang dapat mengakomodir permohonan kami. Tergugat I bersama-sama Pemerintah Kota Bogor, saling bersinergi untuk mewujudkan hunian yang nyaman, dan investasi yang aman. Kami sedang menjalankan prosedur tersebut dan besar harapan kami Konsumen yang bijak memahami hal tersebut. Bukan justru dengan melakukan upaya hukum yang tidak berdasar seperti ini.

Sehingga gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklaard*".

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil Tergugat I dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai dalil dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 1 dan 2 dalam positanya, yang intinya bahwa Penggugat mendalilkan seolah-olah melihat ada berkembangnya hunian dengan konsep apartemen (condotel) dan berniat untuk menambah investasi di sektor property dan mencari tahu dan mulai menjajaki dan pada akhirnya Penggugat bertemu dengan perwakilan Tergugat I (*sales representative*) yaitu Sdr. Dini Rosauli.

Hal ini membuktikan bahwa yang berniat dan aktif untuk membeli unit adalah Penggugat sendiri dan ini merupakan bukti *a contrario*-nya bahwa Tergugat I tidak terlebih dahulu menawarkan unit kepada Penggugat. Secara sadar bahwa Penggugat yang menghubungi Tergugat I untuk melakukan pembelian unit Condotel.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 3 dalam positanya, yang intinya bahwa Tergugat I mempromosikan keunggulan *Best Western International* sebagai pengelola, dan mempromosikan keuntungan-keuntungan lainnya yang akan diterima oleh Penggugat. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I tidak terlebih dahulu mempromosikan keunggulan *Best Western* kepada Penggugat. Justru secara nyata dan terbukti Penggugat yang menyadari sepenuhnya terhadap resiko dan keuntungan membeli unit Condotel, terbukti Penggugat dengan sukarela menyerahkan unit apartemen miliknya kepada

Halaman 23 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagaimana terbukti adanya Perjanjian Penyerahan Hak sewa kelola Condotel Bogor Icon Nomor 258 tanggal 16 Desember 2014 sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Serah Terima tertanggal 16 Desember 2014 yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 4 dalam posisinya, yang intinya bahwa Penggugat bermaksud untuk melunasi unit Condotel melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen dari Bank Mandiri, namun ditolak dan Penggugat menempuh cara lain untuk membayar biaya pemilikan apartemen (Condotel).

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Penggugat terbukti telah membeli unit Condotel secara sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun.

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 5 dalam posisinya, yang intinya bahwa Tergugat I menyampaikan secara lugas, tegas, dan meyakinkan kepada Penggugat, bahwa seluruh status dan legalitas telah dimiliki oleh Tergugat I dan puncaknya pada tanggal 30 September 2014 Penggugat melakukan pembayaran *Booking Fee* dan dilanjutkan pembayaran sebesar Rp. 723.378.531,- (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh satu rupiah).

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I hanya menjelaskan atas pertanyaan Penggugat sebagai Calon Konsumen saat itu, bahwa:

- a. Legalitas kepemilikan Tergugat I telah terbukti *clear*. Terhadap tanah seluas 4.839 m<sup>2</sup> yang berdiri di atasnya sebuah Condotel Bogor Icon yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, adalah milik Tergugat I sebagaimana terbukti dalam SHGB Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I.
- b. Keputusan Walikota Bogor nomor : 556-71/ippt.065, Bappeda tanggal 10 Februari 2012 Tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah.

Persoalan mengenai Penggugat pada tanggal 30 September 2014 melakukan pembayaran *Booking Fee*, itu merupakan konsekuensi logis dan memang merupakan prosedur/kewajiban yang harus dilakukan oleh Penggugat apabila ingin memiliki unit di Condotel Bogor Icon, dan tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya kepada Tergugat I.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 6 dalam posisinya, yang intinya bahwa pada sekitar tahun 2014, Tergugat I telah selesai melakukan pembangunan Condotel dan di lain pihak Penggugat telah melunasi sejak tanggal 01 Desember 2014. Para Pihak selanjutnya

Halaman 24 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



melakukan serah terima unit dan melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima tertanggal 16 Desember 2014.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena :

- a. Pada saat Penggugat melakukan pemesanan unit tanggal 30 September 2014 unit Apartemen Bogor Icon telah dibangun, sebagaimana Pasal 42 jo. Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengenai pemasaran sebelum dilakukannya pembangunan rumah susun dan dibolehkannya penandatanganan PPJB.
- b. Pada saat Penggugat dan Tergugat I melakukan penandatanganan PPJB, keterbangunan unit Apartemen Bogor Icon telah mencapai 100 %, padahal Undang-Undang Rumah Susun hanya mensyaratkan telah mencapai 20%.
- c. Pada tanggal 16 Desember 2014 Tergugat I telah menyerahkan unit apartemen kepada Penggugat, sebagaimana terbukti dalam Berita Acara Serah Terima Unit tanggal 16 Desember 2014.
- d. Tergugat I telah memberikan uang *rental guarantee* kepada Penggugat sebesar Rp. 113.908.407,- (seratus tiga belas juta Sembilan ratus delapan ribu empat ratus tujuh rupiah), yang telah diterima oleh Penggugat, pada:
  - 1) Tanggal 29 Februari 2016, sebesar Rp. 55.256.094,-
  - 2) Tanggal 06 Juli 2017, sebesar Rp. 58.652.313,-
- e. Tergugat I telah memberikan uang *profit sharing* kepada Penggugat sebesar Rp. 15.544.200,- (lima belas juta lima ratus empat puluh empat ribu dua ratus rupiah), yang telah diterima oleh Penggugat, pada:
  - 1) Tanggal 31 Agustus 2018, sebesar Rp. 1.105.923,-
  - 2) Tanggal 29 April 2019, sebesar Rp. 7.174.744,-
  - 3) Tanggal 16 Juli 2020, sebesar Rp. 7.263.533,-

Maka hal ini membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan prestasi kepada Penggugat, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor.

Pada hakekatnya Tergugat I telah memberi keuntungan lainnya yang seharusnya juga diakui oleh Penggugat yaitu:

No.	Tanggal	Keterangan
1.	30 September 2014	Penggugat melakukan pemesanan ( <i>booking fee</i> )



2.	01 Desember 2014	Penggugat melakukan pelunasan
3.	16 Desember 2014	Dilakukan penandatanganan AKTA PPJB
4.	16 Desember 2014	Dilakukan BAST bersamaan dengan PPJB
5.	16 Desember 2014	Penandatanganan Perjanjian Penyerahan Hak Sewa Kelola Condotel Bogor Icon
6.	29 Februari 2016 & 06 Juli 2017	Tergugat I telah memberikan <i>rental guarantee</i> dan telah diterima oleh Penggugat
7.	31 Agustus 2018 & 29 April 2019	Tergugat I telah memberikan <i>profit sharing</i> dan telah diterima oleh Penggugat
8.		Tergugat I telah memberikan voucher menginap gratis di Hotel Bogor Icon dan telah dinikmati oleh Penggugat dan keluarganya.

Pasal 1866 KUH Perdata menjelaskan bahwa salah satu alat bukti yang sah adalah pengakuan dan berdasarkan Pasal 164 Jo. 174 HIR ditegaskan bahwa nilai kekuatan pembuktian dari pengakuan adalah sebagai alat bukti yang sempurna bahwa Tergugat I dan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan adanya pengakuan dari Penggugat ini, maka sangat beralasan Majelis Hakim berkenan memutuskan bahwa TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 7 dalam posisinya, yang intinya bahwa meskipun telah serah terima unit, namun SHM-SRS belum diserahkan kepada Penggugat.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena:

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor., tidak ada satu pasal-pun yang mewajibkan Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS seperti yang

*Halaman 26 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



didalilkan oleh Penggugat, kecuali yang ada adalah Penandatanganan AJB.

b. Berdasarkan Pasal 9 PPJB tersebut di atas, yang berbunyi:

*“Para Pihak sepakat saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Pertama i.c. Tergugat I atas unit Bogor Icon Best Western yang dibeli oleh Pihak Pertama i.c. Penggugat setelah terpenuhi syarat-syarat, sebagai berikut. .. dst..dst... “*

c. Terhadap penyerahan SHM-SRS kepada Penggugat, terlebih dahulu harus dilakukan:

- 1) Penggugat harus membayar BPHTB, realitanya sampai dengan gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat belum membayar BPHTB.
- 2) Menandatangani Akta Jual Beli, realitanya Penggugat belum menandatangani AJB.
- 3) Permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan rumah susun sudah diajukan, realitanya Pertelaan & Akta Pemisahan belum disahkan oleh Pemda Kota Bogor.

Hal yang perlu diperhatikan adalah tidak secara otomatis Penggugat akan mendapatkan SHM-SRS atas unit Condotel Penggugat, akan tetapi harus melalui prosedur sesuai dengan aturan hukum yang berlaku yaitu ditandatangani akta peralihan di hadapan PPAT setempat. Akta Peralihan yang dimaksud adalah AJB.

Setelah dilakukan penandatanganan akta peralihan tersebut, maka akan dilakukan proses balik nama terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kota Bogor ke atas nama Konsumen unit tersebut, baru setelah itu dapat diserahkan kepada Penggugat.

Maka dari itu, tidak bisa Penggugat langsung meminta SHM-SRS untuk diserahkan, melainkan harus menjalani terlebih dahulu prosedur hukum yang berlaku.

9. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 8 dalam positanya, yang intinya bahwa Tergugat I pernah menjanjikan Penggugat pada sekitar bulan Juli 2020 akan dilakukan penyerahan SHM-SRS, namun belum diserahkan hingga sekarang.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I tidak pernah menjanjikan akan menyerahkan SHM-SRS pada Juli 2020, karena Tergugat I menyadari sepenuhnya bahwa SHM-SRS tidak bisa diserahkan, dalil Penggugat tersebut terkesan asal bunyi, karena pada tanggal tersebut:

*Halaman 27 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



- a) Belum adanya sistem pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun yang dimiliki Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bogor.
- b) SHM-SRS belum selesai diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor.
- c) Belum dilakukannya penandatanganan AJB di hadapan PPAT setempat.
- d) Penggugat belum membayar BPHTB.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I tidak mungkin menyerahkan SHM-SRS tanpa dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT setempat. Penandatanganan Akta Jual Beli belum dapat dilakukan apabila belum diterbitkan SHM-SRS oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor. Dan penerbitan SHM-SRS oleh Kantor Pertanahan belum dapat dilakukan karena pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun sedang dalam proses di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Perlu dicatat oleh Majelis Hakim, bahwa Penggugat merupakan customer Tergugat I di unit Apartemen Lantai B11, Nomor 05. Hal tersebut mengartikan bahwa Penggugat sebenarnya tidak berkeberatan atas unit Penggugat di Apartemen Lantai B11, Nomor 05, terbukti Penggugat tidak mengajukan gugatan atas unit Apartemen Lantai B11, Nomor 05, tersebut.

10. Bahwa Pada saat gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri selatan dengan Reg. Nomor: 744/Pdt/G/2021/PN. Jak. Sel tanggal 08 September 2021, Sistem Pelayanan Pengesahan Pertelaan dan pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sedang dalam proses pembahasan dan belum disediakan sarannya dan seandainya sistemnya sudah ada, maka masih memerlukan proses panjang untuk penerbitan SHM-SRS di Kantor Pertanahan Kota Bogor.

Bahwa sebelum lahirnya sistem pelayanan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan dilakukan secara *online*, Tergugat I secara optimal telah mengurus pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan secara *offline*, namun belum berhasil, terbukti:

- a. Tanggal 20 September 2017 Tergugat I telah menunjuk Pihak Ketiga untuk melakukan pengurusan pengesahan pertelaan dan pengesahan Akta Pemisahan sebagaimana ternyata dalam Surat Perintah Kerja Nomor 062/SPK/GKA-LG/IX/2017.
- b. Tanggal 25 Juli 2019 tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan Akta Pemisahan rumah susun kepada WALIKOTA BOGOR, sebagaimana terbukti dalam surat dari

*Halaman 28 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Tergugat I tanggal 25 Juli 2019 No. : 061/GKA-DIR/VII/2019 dan telah diterima oleh WALIKOTA BOGOR tanggal 26 Juli 2019.

- c. Tanggal 07 Juli 2020 Tergugat I telah mengundang DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR untuk minta Penjelasan dan Sosialisasi Proses Lanjutan Pengurusan Strata Title Apartemen & Condotel Bogor Icon, sebagaimana terbukti dalam surat dari Tergugat I tanggal 07 Juli 2020 No. : 025/GKA-DIR/VII/2020 dan telah diterima secara resmi tanggal 08 Juli 2020.
- d. Tanggal 08 Juli 2020 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan Apartemen & Condotel Bogor kepada KANTOR DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR dan telah diterima tanggal 08 Juli 2020.
- e. Tanggal 14 Juli 2020 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan Apartemen & Condotel Bogor kepada KANTOR DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat dari Tergugat I tanggal 14 Juli 2020 No. : 010/GKA-DIR/VII/2020 dan telah diterima secara resmi tanggal 08 Juli 2020.
- f. Tanggal 25 Januari 2021 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan Apartemen & Condotel Bogor kepada KANTOR DPMPSTP "DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU" KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat tanggal 25 Januari 2021 No. : /GKA/DIR-003/I/20201 dan telah diterima secara resmi tanggal 27 Januari 2021.
- g. Tanggal 15 Februari 2021 Pemerintah Kota Bogor' Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu" melalui Surat Nomor 640/0112-Bib.IPR/2021 tertanggal 15 Februari 2021, telah menjawab surat dari Tergugat I yang intinya berbunyi sebagai berikut: ".....  
*Bersama surat ini, kami informasikan bahwa untuk sistem pengesahan pertelaan dan pengesahan pemisahan rumah susun sedang dalam proses pembahasan dan akan diinformasikan secepatnya. ....*".
- h. Tanggal 30 Maret 2021 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun Bogor Icon kepada KANTOR DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat tanggal 30 Maret 2021 No. : 04/GKA/DIR-III/20201.
- i. Tanggal 17 Mei 2021 Pemerintah Kota Bogor " Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu" melalui Surat Nomor 648/0429-Bib.IPR/2021 tanggal 17 Mei 2021 Telah menjawab surat dari Tergugat I yang intinya berbunyi sebagai berikut: ".....*Dengan ini*

*Halaman 29 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



kami informasikan bahwa untuk Sistem Pelayanan Pengesahan Pertelaan secara online DPMPSTSP sudah tersedia, namun untuk pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sedang dalam proses pembahasan akan diinformasikan secepatnya. ....”.

- j. Tanggal 02 Desember 2021 baru diresmikan mulai waktu pengurusan pengajuan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun di seluruh Kota Bogor sebagaimana terbukti dalam website yang dapat diakses melalui *link* sebagai berikut [https://perizinan.kotabogor.go.id/portal\\_22/index.php/portal/page/i/2](https://perizinan.kotabogor.go.id/portal_22/index.php/portal/page/i/2).
- k. Tanggal 19 Januari 2022 Tergugat I telah mengajukan surat Konfirmasi Pendaftaran on-line pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun di Wilayah Bogor kepada KANTOR DPMPSTSP KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat tanggal 19 Januari 2022 No. : /GKA/DIR-001/2022 dan telah terima secara resmi tanggal 20 Januari 2022.

k. Tanggal 25 Januari 2022 Tergugat I secara resmi telah melakukan pendaftaran pengesahan pertelaan secara online sebagaimana terbukti dalam Bukti Pendaftaran Berkas Pendaftaran Online Pengesahan Pertelaan Rumah Susun dari Pemerintah Kota Bogor.

BILA PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN TELAH DI-SAH-KAN OLEH PEMERINTAH KOTA BOGOR. MAKA SEGERA SETELAH ITU TERGUGAT I MENGAJUKAN PERMOHONAN PENERBITAN SERTIPIKAT STRATA TITLE "SHM-SRS" KE KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, namun hingga saat ini permohonan pengesahan Peretelaan & Akte Pemisahan yang telah diajukan oleh Tergugat terhitung sejak 25 Juli 2019, belum di-SAH-kan, sehingga bola panasnya atau yang menentukan waktu selesainya adalah Pemerintah Kota Bogor untuk Pengesahan Pertelaan dan Pengesahan Akta Pemisahan dan untuk penerbitan SHM-SRS adalah Kantor Pertanahan Kota Bogor.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 9 dalam posisinya, yang intinya bahwa unit Penggugat telah dijadikan jaminan kepada Turut Tergugat I, dan telah dikonfirmasi kepada Turut Tergugat II. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Penggugat tidak memahami mengenai hukum dalam satuan rumah susun yang berlaku positif di Indonesia. Bahwa seandainya benar –*quad non-* Tergugat I menjaminkan ke Bank, sertipikat yang dijaminkan adalah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, bukan SHM-SRS milik Penggugat, karena SHM-SRS yang dimaksud oleh

Halaman 30 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Penggugat BELUM LAHIR.

Bahwa faktanya, sertifikat unit Condotel Penggugat tidak berada dalam jaminan bank.

Bahwa dalam hukum rumah susun dibedakan antara sertifikat atas tanah dan sertifikat atas satuan rumah susun. Sertifikat atas tanah diperoleh dari hak atas tanah yang sebelumnya sudah ada kemudian dialihkan kepada Tergugat I, akan tetapi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM-SRS) dapat terbit apabila setelah di atas tanah milik Tergugat I tersebut didirikan bangunan rumah susun kemudian dilakukan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun. Sehingga berbeda antara sertifikat atas tanah dan sertifikat atas satuan rumah susun.

Dalam bisnis sangatlah maklum dan dibolehkan untuk menjaminkan sertifikat atas tanah untuk modal melakukan pembangunan proyek. Hal tersebut disadari betul dan didukung oleh Pembuat Undang-Undang Rumah Susun yang mensyaratkan adanya jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, sebagaimana Pasal 42 jo. Penjelasan Pasal 42 Undang-Undang Rumah Susun.

Apalagi fasilitas perbankan yang mempermudah pelaku bisnis untuk dapat melaksanakan kewajibannya kepada pihak konsumen, yang dalam hal ini apabila telah terbit SHM-SRS dan antara pihak pengembang dan sebelum pihak konsumen melakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT setempat, maka dapat segera dilakukan roya parsial atas unit Condotel yang dimaksud.

Sehingga pada saat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, SHM-SRS telah *clean and clear*. Roya Parsial tersebut adalah hal yang sangat mudah dilakukan oleh Tergugat I apabila SHM-SRS telah selesai diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 10 dalam posisinya, yang intinya bahwa Penggugat menuntut untuk berkomunikasi langsung dengan Tergugat II untuk meminta kejelasan mengenai hak Penggugat dan Penggugat juga meminta penyerahan SHM-SRS maupun pengembalian dana (*refund*).

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Penggugat telah gagal paham, mengenai *legal standing* subjek hukum.

Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, karena Sdr. Dedi Setiadi bertindak sebagai Direktur mewakili direksi Tergugat I. Sedangkan Penggugat secara nyata telah menggugat Tergugat II selaku diri sendiri, yang mana hal tersebut tidak mungkin dilakukan, karena tidak

*Halaman 31 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



ada hubungan hukum apapun antara Tergugat II dengan Penggugat.

Hal tersebut mengartikan bahwa Sdr. Dedi Setiadi telah digugat 2 (dua) kali, yang pertama selaku perwakilan dewan direksi perseroan dan yang kedua selaku diri sendiri Sdr. Dedi Setiadi. Hal ini sungguh aneh dan janggal dalam membuat suatu gugatan, karena telah menempatkan Sdr. Dedi Setiadi selaku diri sendiri sebagai Tergugat II.

Penggugat juga secara nyata tidak pernah menghubungi Sdr. Dedi Setiadi baik selaku subjek hukum perorangan maupun sebagai direktur perseroan. Hal berikutnya yang menjadi pertanyaan adalah Penggugat meminta konfirmasi, baik mengenai penyerahan SHM-SRS maupun pengembalian dana (*refund*). Dapat diartikan bahwa Penggugat telah beriktikad buruk dengan meminta penyerahan SHM-SRS sekaligus pengembalian dana. Sungguh keterlaluhan apabila yang dimaksud Penggugat adalah demikian. Karena Tergugat I telah menyerahkan unit Condotel kepada Penggugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima tertanggal 16 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri, dan Penggugat telah menerima banyak keuntungan dari Unit Condotel tersebut. Dan sekarang secara tamak, Penggugat mendalilkan berharap mendapatkan SHM-SRS atau Unit Condotel ditambah pengembalian dana (*refund*).

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 11 dalam positanya, yang intinya bahwa Penggugat merasa kecewa dan diperlakukan tidak adil karena semua promosi dan janji-janji Para Tergugat tidak sesuai kenyataan.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, penggugat mengatakan:

*“..... Konsumen telah diperlakukan tidak adil karena SEMUA promosi dan JANJI-JANJI PARA TERGUGAT selaku Pelaku Usaha ternyata tidak sesuai kenyataan. ....”*

Terdapat 2 (dua) hal penting yang nampak Penggugat berusaha menggiring opini Majelis Hakim ke arah yang sesat, yaitu sebagai berikut:

- a) Penggugat menggunakan kata “SEMUA”, yang mengacu pada “seluruh janji-janji tanpa terkecuali”.

Mari kita bedah, dan arahkan kepada pola pikir yang sehat, lurus, dan benar:

- 1) Yang pertama, darimana kita bisa memperoleh bukti yang otentik mengenai janji-janji Tergugat I kepada Penggugat? Jawabannya jelas, dan tertera dalam akta otentik yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota

Halaman 32 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Bogor.

- 2) Yang kedua, apa sajakah janji-janji pihak Tergugat I kepada Penggugat dalam akta tersebut? Jawabannya adalah dalam Pasal 5 mengenai serah terima unit, Pasal 8 mengenai *rental pooling*, *rental guarantee*, dan *profit sharing*, Pasal 9 mengenai penandatanganan akta jual beli, dan lain-lain.
  - 3) Yang ketiga, bagaimana cara mengetahui bahwa Penggugat telah memberikan dalil bohong kepada Majelis Hakim? Jawabannya adalah, dengan menentukan apabila terdapat 1 (satu) saja janji yang sudah dipenuhi oleh Pihak Tergugat I, maka dalil Penggugat gugur karena kebohongannya.
  - 4) Yang keempat, salah satu janji apakah yang sudah dipenuhi oleh Tergugat I kepada Penggugat? Jawabannya adalah serah terima unit yang oleh Penggugat sendiri telah ditandatangani. Terbukti dengan adanya Berita Acara Serah Terima tertanggal 16 Desember 2014, yang artinya bahwa Tergugat I telah beriktikad baik dan memenuhi salah satu prestasi yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat. Dan masih banyak lagi, janji Tergugat I yang sudah dipenuhi.
  - 5) Yang kelima, sehingga hal tersebut telah membuktikan bahwa dalil Penggugat telah mengada-ada, dengan mengatakan “semua promosi dan janji-janji para tergugat selaku Pelaku Usaha ternyata tidak sesuai kenyataan”. Padahal Tergugat I telah melakukan banyak prestasi sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat.
- b) Penggugat menggunakan kata “JANJI-JANJI PARA TERGUGAT”, yang menggambarkan pola pikir Penggugat yang campur aduk. Para Penggugat berarti Tergugat I dan Tergugat II. Secara tegas dan jelas bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I sebagai perseroan (subjek hukum badan hukum) dan Tergugat II sebagai perorangan yang bertindak atas nama diri sendiri (subjek hukum perorangan). Mana mungkin Tergugat II, yang digugat oleh Penggugat selaku diri sendiri (subjek hukum perorangan), dapat berjanji kepada Penggugat. Jelas-jelas Tergugat II, tidak memiliki hubungan hukum kepada Penggugat. Yang ada adalah Sdr. Dedi Setiadi, mewakili direksi Tergugat I saja, untuk melaksanakan perbuatan-perbuatan hukum yang diperlukan berdasarkan anggaran dasar perseroan.
14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 12 dalam

*Halaman 33 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



positanya dan poin 2 dalam petitumnya, yang intinya bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terbukti :

- a) Tergugat adalah Pelaku Usaha yang beriktikad baik.
- b) Tergugat I tidak melanggar undang-undang yang berlaku positif di Indonesia.
- c) Tergugat I juga tidak pernah melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat.
- d) Tergugat I tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat justru Tergugat I memberikan keuntungan kepada Penggugat dalam bentuk *rental guarantee* dan *profit sharing*.

Sehingga karena tidak pernah ada pelanggaran dan kesalahan yang dilakukan Tergugat I, dan tidak adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, maka tidak ada pula hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Tergugat I mensomeer kepada Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menuduh seolah-olah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan dalil-dalil yang dapat dibuktikan dengan data-data/alat bukti yang valid, berhubungan, serta otentik.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 13, 14, 15, 16, 17, 18, dan 19 dalam positanya, yang intinya bahwa Tergugat I telah menyembunyikan fakta mengenai kavling condotel yang telah dijaminan kepada Turut Tergugat I, sehingga Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar ketentuan undang-undang mengenai hak konsumen terutama Pasal 4, Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena dalam perkara ini, undang-undang yang dapat diterapkan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, B U K A N Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Sehingga dalil yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak relevan dalam perkara ini.

Dan walaupun –*quad non*- dalam perkara ini digunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, maka Tergugat I juga SAMA SEKALI tidak melanggar apapun, karena Tergugat I telah memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur.

Bahwa faktanya, sertifikat unit Condotel Penggugat tidak berada dalam jaminan bank.

Halaman 34 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Oleh karena Tergugat I mampu membuktikan bahwa unit Condotel Penggugat tidak berada dalam jaminan pihak manapun, maka dalil Penggugat yang mendalilkan seolah-olah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar ketentuan undang-undang mengenai hak konsumen terutama Pasal 4, Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, menjadi GUGUR dan artinya petitum yang diminta oleh Penggugat menjadi Petitum yang tidak ada dasarnya.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 20 dalam positanya, yang intinya bahwa Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar Pasal 42 ayat (2) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2) yaitu mengenai merekayasa dan menjual unit condotel tanpa adanya jaminan tentang status hukum kepemilikan tanah dan bangunan serta dalam hal melakukan PPJB harus memiliki kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah dan keterbangunan paling sedikit 20%.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Penggugat mendalilkan seolah-olah Tergugat I tidak memenuhi ketentuan tersebut dalam melakukan pemasaran dan penandatanganan PPJB dengan Penggugat. Justru Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ini adalah peraturan yang relevan digunakan untuk perkara ini. Terbukti bahwa:

- a. Tergugat I justru memenuhi ketentuan dalam Pasal 42 ayat (2) butir (b) jo. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) butir (b) Undang-Undang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:

*"Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertipikat hak atas tanah."*

Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, membuktikan secara tegas bahwa Tergugat I telah memiliki sertipikat hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Rumah Susun ini, sebelum memasarkan unit Condotel Bogor Icon.

Ditambah Tergugat I juga telah memenuhi perizinan lainnya berupa:

- 1) Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 556-71/IPPT.065. BAPPEDA Tentang Izin Penggunaan Condotel Dan Residential Bogor Icon.
- 2) Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 644-919-BPPTPM-VII/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 02 Juli 2012.
- 3) Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan

*Halaman 35 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Penanaman Modal Kota Bogor Nomor: 640-883-BPPTM-VI-Tahun.2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Residential Bogor Icon tertanggal 29 Juni 2015.

4) Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi yang dikeluarkan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bogor Nomor: 503-0007-SLF TAHUN 2021 tertanggal 04 Mei 2021.

b. Tergugat I justru memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) butir (a) dan (d) Undang-Undang Rumah Susun sebagai berikut:

1) Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, membuktikan secara tegas bahwa Tergugat I telah memiliki sertipikat hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Rumah Susun ini, sebelum memasarkan unit Condotel Bogor Icon.

2) Penjelasan Pasal 43 ayat (2) butir (d), yang berbunyi sebagai berikut:

*“Yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.”*

Bahwa pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, keterbangunan unit Apartemen Bogor Icon telah mencapai 100 %, dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Tergugat I justru telah terbukti menjalankan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum melakukan pemasaran unit dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 21 dalam posisinya, yang intinya bahwa telah diaturnya bahwa Para Tergugat selaku pengembang harus memberikan kepastian tentang kepemilikan tanah serta status hak atas tanah, namun hal ini diabaikan oleh Para Tergugat dibuktikan dengan tidak jelasnya status unit condotel serta tidak diserahkan SHM-SRS kepada Penggugat.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 42 ayat (2) butir (b) dan Pasal 43 ayat (2) butir (a) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Tergugat I telah menjalankan ketentuan tersebut dengan iktikad baik. Terbukti

Halaman 36 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, membuktikan secara tegas bahwa Tergugat I telah memiliki sertipikat hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Rumah Susun ini, sebelum memasarkan unit Condotel Bogor Icon dan penandatanganan PPJB dengan Penggugat.

Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, tidak diperjanjikan mengenai penyerahan SHM-SRS sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT setempat, oleh karena itu penyerahan SHM-SRS tidak mungkin dilakukan sebelum ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 22, 23, 24, 25, 26, dan 27 dalam posisinya, yang intinya bahwa Para Tergugat telah melanggar Pasal 1365 KUHPdata, sehingga pembayaran booking fee, pembuatan PPJB, dan BAST unit patut untuk dinyatakan Batal Demi Hukum.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, terbukti sebagai berikut:

- a. Tidak adanya perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, terbukti:
- 1) Tidak melanggar hak seorang pun dalam memasarkan dan menjual unit Condotel.
  - 2) Tidak bertentangan dengan kewajiban Tergugat I, terbukti bahwa Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor. Sebagai contoh adalah (1) telah memberikan *rental guarantee* dan *profit sharing* sesuai dengan ketentuan PPJB, (2) telah menyerahkan unit kepada Penggugat sebagaimana Serah Terima Condotel tanggal 16 Desember 2014.
  - 3) Tidak bertentangan dengan kesusilaan, sehingga tidak menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat, terbukti dengan dari kurang lebih 300 (tiga ratus) konsumen, hanya 2 (dua) orang yang mengajukan gugatan kepada Tergugat I. Dan patut diduga kedua Penggugat ini berada dalam 1 (satu) gerbong yang sama, terbukti dengan pendaftaran surat gugatan yang dilakukan bersamaan dengan isi gugatan yang

Halaman 37 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



hampir sama teregister dalam nomor perkara  
740/Pdt.G/2021/PN.Jkt-Sel.

- 4) Tidak bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Tergugat telah memasarkan dan menjual Condotel Bogor Icon dengan informasi yang jujur, transparan, dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undang yang berlaku positif di Indonesia. Terbukti dengan menjalankan seluruh ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- b. Tidak adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I baik dengan sengaja maupun kelalaian, terbukti dengan Tergugat I telah mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan menjalankan seluruh kewajiban berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor.
- c. Tidak adanya kerugian yang diderita Penggugat, justru malah Penggugat telah diuntungkan dengan membeli unit Condotel Bogor Icon dari Tergugat I, terbukti dengan:
  - 1) Penggugat telah menerima unit dari Tergugat I sebagaimana Serah Terima Condotel tanggal 16 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat.
  - 2) Penggugat telah menerima *rental guarantee* dan *profit sharing* sesuai dengan ketentuan PPJB, yang nilai totalnya Rp. 129.452.607,- (seratus dua puluh Sembilan juta empat ratus lima puluh dua ribu enam ratus tujuh rupiah).
  - 3) Penggugat telah menggunakan fasilitas Condotel Bogor Icon sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Tergugat I memfasilitasi hal tersebut.
- d. Karena tidak adanya perbuatan melawan hukum, tidak adanya kesalahan Tergugat I, dan tidak adanya kerugian yang diderita Penggugat, maka tidak ada pula hubungan kausal antara ketiga hal tersebut.

Akibat terbuktinya Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka GUGUR pula kewajiban Tergugat I untuk membayar ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Penggugat.

Kalaupun –*quad non*- belum diserahkannya SHM-SRS adalah sebuah kesalahan, maka peristiwa hukumnya adalah Wanprestasi, BUKAN

Halaman 38 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Perbuatan Melawan Hukum. Namun faktanya, belum diserahkannya SHM-SRS adalah BUKAN SEBUAH KESALAHAN.

Adapun mengenai tuntutan Penggugat untuk menyatakan *Booking Fee*, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, dan juga Berita Acara Serah Terima tanggal 16 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, Batal Demi Hukum, maka perlu dikaji kembali hal tersebut.

Bahwa suatu perjanjian dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

a. Adanya hal tertentu yang diperjanjikan oleh para pihak.

Syarat ini secara tegas telah terpenuhi dalam perjanjian antara pihak Tergugat I dengan Penggugat. Hal yang diperjanjikan adalah jual beli terhadap unit Lantai B11, Nomor 26, tipe Studio, dengan luas *semigross* 26,45 m<sup>2</sup>, dan luas *net* arsitek 23,00 m<sup>2</sup> Condotel Bogor Icon.

b. Sebab yang halal.

Syarat ini pun secara tegas telah terpenuhi dalam perjanjian antara pihak Tergugat I dengan Penggugat. Dalam penjualan unit Condotel Bogor Icon, tidak terdapat sedikitpun sesuatu yang melanggar hukum, sehingga hal tersebut telah memenuhi syarat mengenai sebab yang halal dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa kedua syarat objektif sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi, sehingga telah memenuhi pula syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak menjadikan Batal Demi Hukumnya *Booking Fee*, pembuatan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, dan juga Berita Acara Serah Terima tanggal 16 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 25 dalam posisinya, yang intinya mendalilkan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil dimana Penggugat terpaksa membayar sebesar Rp. 723.378.531,- (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan lima ratus tiga puluh satu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Justru dalil ini membuktikan kebohongan Penggugat, dengan mengatakan:

*Halaman 39 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



“...dimana Penggugat terpaksa membayar harga pembelian unit condotel sebesar .....

Penggugat telah melakukan kebohongan dalam dalil ini, terbukti bahwa Tergugat I tidak pernah memaksa (tidak melakukan *dwang*, *dwaling*, *ataupun bedrog*) Penggugat atau konsumen manapun untuk membeli unit Condotel milik Tergugat I.

Apabila Penggugat sebagai konsumen tidak menghendaki untuk membeli unit Condotel milik Tergugat I, maka silahkan untuk tidak melakukan pembayaran dan tidak perlu menandatangani PPJB dengan Tergugat I.

Yang terjadi justru sebaliknya, Penggugat secara sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun melakukan pembayaran, dan juga menandatangani PPJB dengan Tergugat I. Maka dari mana terpakasnya?

Uang sebesar Rp. 723.378.531,- (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan lima ratus tiga puluh satu rupiah) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan uang pembayaran karena Penggugat membeli unit Condotel secara sukarela milik Tergugat I. Dan Penggugat sampai dengan saat ini telah menikmati hasil dari unit Condotel tersebut berupa *rental guarantee* dan *profit sharing*.

Menarik untuk kita tunggu dalam Replik dan Alat Buktinya, bagaimana cara Penggugat membuktikan dalil “TERPAKSA”-nya Penggugat untuk membayar sebesar Rp. 723.378.531,- (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan lima ratus tiga puluh satu rupiah) kepada Tergugat I. Serta bagaimana cara Penggugat membuktinya kerugian immateriil sebesar 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)? Kerugian Immateriil apa yang dialami Penggugat? Apakah waktu dan biaya untuk menyelesaikan perkara ini, sebesar nilai tersebut, mana buktinya?

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 26 dalam positanya, yang intinya bahwa Penggugat menuntut ganti rugi karena Para Tergugat tidak mampu menyerahkan dan menjamin legalitas sertipikat, maka jual beli patut untuk dibatalkan dan Para Tergugat wajib menyerahkan kembali semua uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, Tergugat I terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, tetap berlaku sebagai undang-undang antara Tergugat I dan Penggugat. Oleh karena itu, maka tidak ada kewajiban Tergugat I untuk menyerahkan kembali semua uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat.

Halaman 40 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Dalam hal ini, Penggugat menggunakan istilah:

“..... jual beli patut untuk dibatalkan .....”

Hal ini menjadi kontradiksi dan menggambarkan ketidak konsistenan Penggugat. Dalam posita poin 22, 24, dan petitum poin 3, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, “batal demi hukum”.

Mana yang diminta oleh Penggugat, apakah “batal demi hukum” atau “patut/dapat dibatalkan”? Penggugat harus tegas, dalam menyampaikan dalil. Kalau yang diminta oleh Penggugat “batal demi hukum”, kenapa ada posita poin 26 dalam gugatan ini? Tapi kalau yang diminta adalah “patut/dapat dibatalkan”, kenapa ada posita poin 22, 24, dan petitum poin 3 dalam gugatan ini?

Sedangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, antara Tergugat I dengan Penggugat, telah terpenuhi semua syarat sah perjanjian:

- a. Baik syarat Subjektif yang terbukti telah ditandatanganinya PPJB antara Tergugat I dan Penggugat (Syarat adanya kesepakatan), dan para pihak telah berwenang untuk membuat perjanjian (Syarat para pihak cakap hukum),
- b. Maupun syarat Objektif yang terbukti dengan adanya maksud untuk jual beli unit Condotel Bogor Icon (Syarat adanya hal tertentu), dan unit Condotel yang diperjualbelikan merupakan suatu barang tidak bergerak yang tidak melanggar hukum (Syarat sebab yang halal).

Maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, tetap berlaku bagi Tergugat I dan Penggugat sebagai undang-undang diantara mereka, dan tidak “batal demi hukum” maupun “patut/dapat dibatalkan”.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 27 dalam positanya, yang intinya bahwa telah cukup alasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim mengabulkan gugatan *a quo* dan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I tidak pernah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, justru sebaliknya Penggugat telah mendapatkan keuntungan dari pembelian unit Condotel Bogor Icon dari Tergugat I, terbukti :

- a. Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

*Halaman 41 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



- Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor.
- b. Penggugat telah menerima unit, sebagaimana Berita Acara Serah Terima tanggal 16 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat.
  - c. Penggugat telah menikmati *rental guarantee* Rp. 113.908.407.- (seratus tiga belas juta Sembilan ratus delapan ribu empat ratus tujuh rupiah).
  - d. Penggugat telah menikmati *profit sharing* Rp. 15.544.200.- (lima belas juta lima ratus empat puluh empat ribu dua ratus rupiah).
  - e. Penggugat telah memperoleh *voucher free* menginap di Condotel yang dapat digunakan.
22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 28 dalam posisinya, yang intinya bahwa wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat berupa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- / hari (sepuluh juta rupiah setiap hari) apabila tidak memenuhi putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Pengugat tidak bisa meminta/mengajukan tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) dalam gugatan atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum (Note : seperti dalam perkara ini). Perkara yang dapat diajukan pembayaran uang paksa kepada Tergugat adalah apabila dasar gugatan adalah wanprestasi, bukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum.
23. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 29 dalam posisinya, yang intinya bahwa gugatan Penggugat didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan otentik serta berdasarkan ketentuan Pasal 180 H.I.R. maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*). Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, antara Tergugat I dan Penggugat tidak diatur mengenai penyerahan SHM-SRS, tapi yang diatur adalah mengenai penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT setempat. Dengan demikian, tidak terdapat bukti Otentik yang mewajibkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS, maka tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan. terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*), harus DITOLAK dengan

Halaman 42 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



tegas.

24. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 30 dalam positanya, yang intinya bahwa Para Turut Tergugat wajib tunduk pada putusan perkara perdata *a quo*.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena gugatan terhadap para Turut Tergugat sangat tidak relevan dan non excutable, terbukti :

- a. Petitem agar Turut Tergugat wajib tunduk pada putusan perkara perdata *a quo* adalah petitem asal bunyi “asbun”.
- b. Petitem Penggugat tidak jelas secara rinci tindakan apa yang harus ditunduki oleh Para Turut Tergugat.
- c. Tidak ada satu-pun petitem yang dapat dieksekusi terhadap para turut tergugat.

25. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 31 dalam positanya, yang intinya bahwa istilah Turut Tergugat merupakan doktrin dan wajib diikutsertakan dalam suatu gugatan.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena JUSTRU dengan digugatnya Para Turut Tergugat ini merupakan kesalahan memformulasikan gugatan dan justru bertentangan dengan hukum acara. Serta JUSTRU gugatan Penggugat ini menjadi *Obscuur Libel*.

26. Bahwa Tergugat I hendak menerangkan dalam kesempatan ini, mengenai prosedur penerbitan SHM-SRS yang akan dijalankan oleh Tergugat I dalam proyek Condotel Bogor Icon, sebagai berikut:

PROSEDUR PENERBITAN SHM-SRS CONDOTEL BOGOR ICON

KONSUMEN MEMBELI UNIT CONDOTEL

PPJB DAN PERJANJIAN KELOLA

PENGGUGAT HARUS BAYAR BPHTB

TERGUGAT I MENGAJUKAN PERMOHONAN PENGESAHAN PERTELAAN DAN PENGESAHAN AKTA PEMISAHAN KE WALI KOTA BOGOR CQ. PERANGKAT PERIZINAN DAN SAMPAI SAAT INI MASIH DALAM PROSES PENGESAHAN

JIKA DOKUMEN PENGESAHAN SUDAH SELESAI, DIAJUKAN PENERBITAN SHMSRS KE KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR

JIKA SUDAH TERBIT SHMSRS, TERGUGAT I MENGUNDANG PENGGUGAT UNTUK TANDTANGAN AJB

Halaman 43 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



BALIK NAMA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR MENJADI ATAS  
NAMA PENGGUGAT

PENYERAHAN SHMSRS TANPA ADANYA GUGATAN

27. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas sudilah kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan " MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA "

#### DALAM PETITUM

1. Bahwa Tergugat I menolak Petitum Penggugat untuk seluruhnya.
2. Bahwa dalil Tergugat I dalam jawaban posita merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai dalil dalam petitum ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 1 dalam petitumnya, karena secaranya Penggugat telah keliru dalam membuat gugatan ini sebagaimana telah disampaikan dalam eksepsi Tergugat I mengenai eksepsi kompetensi relatif, *exceptio obscuurum libelluum*, *exceptio premature*, *exceptio error in objecto*, *exceptio plurium litis consortium*, sehingga gugatan ini patut diputus tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Dan Penggugat juga tidak mampu membuktikan dalilnya dalam posita, sehingga sudilah kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 2 dalam petitumnya, karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum. Terbukti bahwa Penggugat telah menjalankan kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor. Tidak ada aturan yang dilanggar oleh Tergugat I, tidak ada kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I, maka tidak ada pula hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, yang ada adalah keuntungan yang sudah dinikmati oleh Penggugat. Tergugat I tidak menjaminkan unit Condotel milik Penggugat, dan dalam PPJB antara Tergugat I dengan Penggugat tidak diperjanjikan penyerahan SHM-SRS sebelum dilakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT setempat.
5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 3 dalam petitumnya, karena telah terbukti bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 44 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 dan Berita Acara Serah Terima unit Condotel tertanggal 16 Desember 2014 sah dan tetap berlaku, serta mengikat para pihak, tidak dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 4 dalam petitumnya, karena telah terbukti Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 723.378.531,- (tujuh ratus dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh delapan lima ratus tiga puluh satu rupiah) kepada Tergugat I, bermaksud secara sukarela untuk memiliki / membeli unit Condotel yang dibangun dan dikelola oleh Tergugat I. Sedangkan permintaan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang diminta oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah mengada-ada dan tidak berdasar, karena terbukti Penggugat tidak mampu membuktikan secara terperinci dari mana hitungan kerugian tersebut.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 5 dalam petitumnya, karena Penggugat tidak bisa meminta/mengajukan tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) dalam gugatan atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum, seperti dalam perkara ini.
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 6 dalam petitumnya, karena PPJB antara Tergugat I dan Penggugat tidak diatur mengenai penyerahan SHM-SRS, tapi yang diatur adalah mengenai penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT setempat. Dengan demikian, tidak terdapat bukti Otentik yang mewajibkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS, maka tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan. terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet, ataupun kasasi.
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 7 dalam petitumnya, karena sebagaimana jawaban Tergugat I dalam eksepsinya, mengenai *exceptio obscurum libellum* yang pada intinya mengenai kaburnya gugatan yang meminta Para Turut Tergugat untuk tunduk dalam putusan perkara ini. Sementara Penggugat tidak secara rinci menyebutkan dalam positanya maupun petitumnya tunduk pada dalil atau petitum yang mana? Dan bagaimana mana cara mengeksekusi Para Turut Tergugat, apabila tidak mau melaksanakan putusan ini (*non executabile*)? Sehingga gugatan ini patut diputus tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 8 dalam petitumnya.
11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

Halaman 45 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *Penggugat I Rekonpensi semula Tergugat Konpensi I*, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap *Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi*.
2. Bahwa dalil dalam konpensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat I Rekonpensi dalam melaksanakan pembangunan proyek tersebut telah menjalankan prosedur perizinan baik dari sisi legalitas pertanahan sampai dengan perizinan lainnya sebagai pendukung proses pembangunan Condotel tersebut.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi justru yang mendatangi Penggugat I Rekonpensi untuk menjajaki berinvestasi di proyek milik Penggugat I Rekonpensi dan oleh Penggugat I Rekonpensi dijelaskan mengenai *profit sharing* dan hal-hal yang akan diperoleh oleh Tergugat Rekonpensi.
5. Bahwa setelah Penggugat I Rekonpensi menjelaskan secara terang benderang tentang *profit sharing* dan hal-hal yang akan diperoleh oleh Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi tertarik dan melakukan pembayaran *Booking Fee* dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 18,- tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor.
6. Bahwa setelah pembangunan selesai dilakukan maka Penggugat I Rekonpensi telah menyerahkan unit di Lantai B11, Nomor 26, tipe Studio, dengan luas *semigross* 26,45 m2, dan luas *net* arsitek 23,00 m2 kepada Tergugat Rekonpensi, dan Tergugat Rekonpensi telah menerima unit tersebut. Terbukti dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Unit Condotel tertanggal 16 Desember 2014.
7. Bahwa setelah serah terima dilakukan Penggugat I Rekonpensi telah melaksanakan kewajibannya berupa penyerahan *rental guarantee* pembagian *profit sharing* yang dijanjikan oleh Penggugat I Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi, yaitu sebagai berikut:
  - a. Tergugat I telah memberikan uang *rental guarantee* kepada Penggugat sebesar Rp. 113.908.407,- (seratus tiga belas juta Sembilan ratus delapan ribu empat ratus tujuh rupiah), yang telah diterima oleh Penggugat, pada:
    - 1) Tanggal 29 Februari 2016, sebesar Rp. 55.256.094,-
    - 2) Tanggal 06 Juli 2017, sebesar Rp. 58.652.313,-
  - b. Tergugat I telah memberikan uang *profit sharing* kepada Penggugat sebesar Rp. 15.544.200,- (lima belas juta lima ratus empat puluh empat ribu dua ratus rupiah), yang telah diterima oleh Penggugat, pada:
    - 1) Tanggal 31 Agustus 2018, sebesar Rp. 1.105.923,-

Halaman 46 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/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

- 2) Tanggal 29 April 2019, sebesar Rp. 7.174.744,-
- 3) Tanggal 16 Juli 2020, sebesar Rp. 7.263.533,-
8. Bahwa Penggugat I Rekonpensi juga telah mempersilahkan Tergugat Rekonpensi untuk menggunakan fasilitas menginap gratis (sesuai dengan poin/voucher) dan mendapatkan 30 poin untuk setiap tahunnya yang menjadi hak Tergugat Rekonpensi dan Penggugat I Rekonpensi telah memenuhi kewajibannya tersebut.
9. Bahwa Penggugat I Rekonpensi juga telah memenuhi kewajibannya untuk memberikan perabot lengkap untuk unit Tergugat Rekonpensi.
10. Bahwa mengenai SHM-SRS yang belum dapat diberikan kepada Tergugat Rekonpensi, adalah merupakan hal yang wajar, karena untuk penerbitan SHM-SRS yang tersebut harus melalui beberapa tahapan perizinan yang telah dilakukan secara prosedural oleh Penggugat I Rekonpensi.  
Apalagi tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Penggugat I Rekonpensi adalah hal yang mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan, karena faktanya Penggugat I Rekonpensi tidak pernah sama sekali melakukan kebohongan dan apalagi berusaha menipu Tergugat Rekonpensi. Apa yang telah dilakukan oleh Penggugat I Rekonpensi membuktikan bahwa Penggugat I Rekonpensi telah beritikad baik.
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah cukup alasan untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 18,- tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, tetap berlaku sebagai perjanjian antara Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi.
12. Bahwa akibat adanya perkara ini, maka Penggugat I Rekonpensi menderita kerugian berupa:

1. Nama baik perusahaan yang mengalami penurunan kepercayaan dari masyarakat karena adanya perkara ini.
2. Kehilangan kesempatan untuk bekerjasama dengan pihak lain karena adanya perkara ini.

Maka telah cukup alasan untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

**DENGAN DEMIKIAN SANGATLAH BERALASAN GUGATAN REKONPENSINI DIKABULKAN UNTUK SELURHNYA.**

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

*Halaman 47 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



MENGADILI

PRIMAIR

A. KONPENSI

1. Dalam Eksepsi

- ❖ Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I Konpensasi.
- ❖ Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini
- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima " *Niet Onvantelik verklaart*"

2. Dalam Pokok Perkara

- ❖ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensasi dari Penggugat I Rekonpensasi ini untuk seluruhnya.

2. Menetapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, SAH dan berlaku sebagai perjanjian antara Penggugat I Rekonpensasi dan Tergugat Rekonpensasi.

3. Menghukum Tergugat Rekonpensasi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I Rekonpensasi sebesar Rp. 3.000.000.000,- ( tiga milyar rupiah).

C. KONPENSI & REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara ini.

**Jawaban Tergugat II**

KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. *Eksepsi Kompetensi Relatif (Forum Rei Sitae)*

Bahwa Penggugat telah SALAH mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini, seharusnya gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bogor, terbukti gugatan ini terhadap tanah dan bangunan berupa sebuah unit condotel di Lantai B-11 Nomor 26 Condotel Bogor Icon yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 118 (3) HIR, apabila gugatan mengenai barang tidak bergerak, maka gugatan harus diajukan di pengadilan dimana letak benda tidak bergerak tersebut berada. ic. di Pengadilan Negeri Bogor

Halaman 48 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Bahwa Pasal 18 (3) HIR ini merupakan Pengecualian dari AZAZ ACTOR SEQUITOR FORUM REI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 (2) HIR, Oleh karena gugatan Penggugat ini mengenai benda tidak bergerak yaitu unit condotel di Lantai B-11 Nomor 26 Condotel Bogor Icon yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, maka berlaku ketentuan Pasal 118 (3) HIR BUKAN Pasal 118 (2) HIR.

Bahwa terbukti gugatan penggugat ini bertentangan dengan Pasal 118 (3) HIR, maka sangat beralasan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklaard*".

2. *Exseptio error in subjecto*

PENGGUGAT TIDAK PAHAM UU No: 40 TAHUN 2007 TENTANG  
PERSEROAN TERBATAS.

Gugatan terhadap Bapak DEDI SETIADI sebagai Tergugat II adalah  
ERROR IN SUBJECTO.

Penggugat telah salah mengajukan gugatan terhadap Bapak DEDI SETIADI ic. Tergugat II dalam kapasitas sebagai subjek hukum perorangan, karena Bapak Dedi Setiadi dalam menandatangani Akta PPJB Bogor Icon Best Western Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 dihadapan Notaris Dian Trianawaty, SH. bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur dan karenanya sah mewakili dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama PT. GAPURA KENCANA ABADI, bukan atas nama pribadi.

Penggugat sama sekali tidak memahami UU No. : 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, terbukti penggugat tidak memahami kedudukan Direktur dalam sebuah perseroan terbatas.

Berdasarkan Pasal 1 UU No. : 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ditegaskan bahwa Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar, maka Bapak Dedi Setiadi tidak dapat dituntut secara pribadi.

Bapak Dedi Setiadi selaku direktur PT. Gapura Kencana Abadi dalam menandatangani Akta PPJB No. : 18 tanggal 16 Desember 2014 yang dibuat dihadapan DIAN TRIANAWATRY, SH., NOTARIS DI BOGOR bertindak dalam kapasitasnya sebagai ORGAN PERSEROAN bukan bertindak dalam

Halaman 49 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



kapasitas pribadi, maka akibat hukum yang timbul dari terbitnya PPJB tersebut merupakan tanggung jawab perseroan ic. Tergugat I BUKAN tanggung jawab Bp. Dedi Setiadi secara pribadi, sehingga Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat.

DENGAN DEMIKIAN TIDAK ADA DASAR HUKUM YANG MEMBENARKAN untuk mengajukan gugatan terhadap pribadi Bapak Dedi Setiadi, MBA., Oleh karena itu sangat beralasan gugatan Penggugat ini menjadi *Obscure Libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklaard*".

### 3. *Exceptio Obscurum Libellum*

#### a. *Gugatan terhadap Para Turut Tergugat ADALAH GUGATAN KABUR dan ASAL BUNYI*

Dalam Petitum poin 7 berbunyi "*Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan aquo*", petitum semacam ini adalah petitum yang kabur, tidak jelas, fiktif dan asal bunyi, karena tidak jelas petitum yang manakah yang harus ditunduki dan dipatuhi oleh para Turut Tergugat? dan petitum ini sama sekali tidak mempunyai konsekuensi hukum eksekutorial.

1) Gugatan terhadap Turut Tergugat I, *i.c.* PT. Bank Oke Indonesia, Tbk., sama sekali tidak diformulasikan secara tegas dan konkrit harus tunduk dalam petitum point berapa, karena realitanya tidak ada petitum khusus yang menyangkut terhadap Turut Tergugat I, *i.c.* PT. Bank Oke Indonesia, Tbk.

Apakah Turut Tergugat I harus tunduk dan patuh dalam pembatalan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I *ic.* PT. Bank Oke Indonesia, Tbk.?, tetapi dan ternyata tidak ada petitum yang berbunyi demikian.

Apakah harus tunduk terhadap pengembalian uang yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II ?? atau apakah harus tunduk dan patuh menyerahkan SHMSRS ??? atau apakah harus tunduk dan patuh dalam pembatalan PPJB ??? Semua itu jelas tidak mungkin ditunduki dan dipatuhi oleh PT. Bank Oke Indonesia, Tbk. sebagai Turut Tergugat I, karena semua itu tidak ada hubungan dengan Turut Tergugat I, semua itu akan menimbulkan masalah dalam eksekusinya, Oleh karena itu maka gugatan semacam ini menjadi *obscure Libel* dan *non executable*.

2) Turut Tergugat II adalah BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR.

Gugatan semacam ini adalah salah besar dan membuktikan gugatan

Halaman 50 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



obscure libel, karena gugatan terhadap 2 (dua) subyek hukum tetapi dijadikan 1(satu) subyek hukum terbukti BADAN PERTANAHAN NASIONAL dan KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR adalah dua subyek hukum yang berbeda, jika yang digugat adalah BADAN PERTANAHAN NASIONAL, maka alamatnya di Jalan SISINGAMANGARAJA No. 2 JAKARTA dan jika yang digugat KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, maka beralamat di Jl. A. Yani Bogor.

Disamping itu dengan digugatnya BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR. sebagai Turut Tergugat II justru membuktikan secara nyata bahwa gugatan penggugat ini obscure libel, karena dalam gugatan ini tidak secara tegas disebutkan dalam kapasitas apa Turut Tergugat II dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini.

Anehnya tiba-tiba Turut Tergugat II i.c. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR disuruh tunduk dan patuh dalam putusan ini sebagaimana dalam petitum point 7 yang berbunyi " menghukum para turut tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan aquo"

Gugatan semacam ini sungguh kabur, simpang siur dan obscure libel, karena tidak disebutkan secara tegas, harus tunduk dan mematuhi petitum yang mana ?

Apakah harus membatalkan SHM-SRS ? atau apakah harus membatalkan Sertipikat Hak Tanggungan ? atau apakah membatalkan SHGB milik Tergugat I ?

- 3) Gugatan terhadap Turut Tergugat III i.c. Notaris Dian Trianawaty, S.H., juga tidak secara khusus disebutkan harus tunduk dan patuh dalam petitum yang mana ???

Apakah yang dimaksud adalah harus tunduk dalam PETITUM POINT 2 yaitu membatalkan PPJB Bogor Icon Best Western Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 yang dibuat dihadapan DIAN TRIANAWATRY, SH., NOTARIS DI BOGOR ?, padahal terbukti Turut Tergugat III hanya menuangkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta PPJB tersebut dan apabila pengadilan membatalkan PPJB yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, maka eksekusinya juga tidak memerlukan keterlibatan Turut Tergugat III.

e. Tuntutan ganti rugi yang tidak jelas dan kabur

Bahwa dalam posita dan petitum, Penggugat menyatakan mendapat kerugian dan meminta agar Para Tergugat membayar secara tanggung

Halaman 51 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



renteng sebesar Rp. 5.723.378.531,- harus ditolak dengan tegas, karena :

- 1) Tuntutan ganti rugi kepada Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp. 723.378.531,- seperti yang didalilkan oleh Penggugat sebagai kerugian materiil adalah suatu kesesatan yang sangat FATAL, karena Tergugat II sama sekali tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, sehingga secara yuridis tidak dapat diminta untuk menanggung secara renteng terhadap kerugian yang dianggap ada atas perbuatan Penggugat dengan Tergugat I.

Tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 723.378.531,- yang ditujukan kepada Tergugat I merupakan kesalahan besar, Tuntutan uang sebesar Rp. 723.378.531,- pada hakekatnya bukan tuntutan ganti rugi, tetapi pengembalian uang atas pembelian condotel. karena tatkala Penggugat membayar uang sebesar Rp.723.378.531 atas pembelian condotel dari Tergugat I, Penggugat telah mendapatkan unit condotel yang dimaksud terbukti dalam Berita Acara Serah Terima tanggal 16 Desember 2014.

Sedangkan untuk tuntutan immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 adalah tuntutan asal bunyi dan dapat dipastikan bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan adanya hitungan dan rincian kerugian immateriil tersebut.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075.K/SIP/1980 tanggal 8 Desember 1982, Jo. No. : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 ditegaskan bahwa gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, maka harus diputus dengan gugatan tidak dapat diterima "NO".

#### 4. *Exceptio Premature*

##### GUGATAN PREMATURE

Penggugat menuntut kepada Para Tergugat untuk menyerahkan SHM-SRS, gugatan semacam ini harus dinyatakan premature, karena :

- a. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 sama sekali tidak pernah ada dead line waktu kapan Tergugat I harus menyerahkan SHM-SRS, yang ada dalam Pasal 9 PPJB tersebut diatur mengenai pelaksanaan penandatanganan AJB dan itu-pun juga tidak dead line waktu tanggal berapa, bulan apa dan tahun berapa AJB dilakukan, melainkan penandatanganan AJB digantungkan pada kesiapan dokumen dan digantungkan pada dibayarnya BPHTB, biaya pembuatan AJB dan biaya balik-nama SHMSRS yang merupakan kewajiban Penggugat, dan realitanya penggugat samapai saat ini belum membayarnya.

Halaman 52 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



- b. Apalagi realitanya hingga saat ini belum ada kesiapan dokumen yaitu pertelaan dan akta pemisahan yang merupakan wewenang dari Pemda Kota Bogor belum disahkan dan Kantor Pertanahan Kota Bogor yang hingga saat ini belum menerbitkan SHM-SRS.
- c. Penggugat sendiri juga belum membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan "BPHTB", sebagai syarat dilakukakannya AJB.
- d. Penggugat sendiri juga belum membayar biaya pembuatan AJB dan biaya balik nama SHMSRS.
- e. Tergugat I telah mengajukan permohonan Pengesahan Pertelaan dan Pengesahan Akta Pemisahan terhitung sejak 25 Juli 2019, namun hingga saat ini Pemda Kota Bogor juga belum melakukan pengesahan.

JADI YANG MENENTUKAN WAKTU :

- Pengesahan Pertelaan dan Pengesahan Akta Pemisahan adalah PEMDA KOTA BOGOR
- Penerbitan SHM-SRS adalah KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR.

Dengan demikian telah terbukti bahwa gugatan Penggugat ini adalah premature.

5. *Plurium Litis Consortium*

Dalam gugatan penggugat Penggugat telah kurang pihak, dengan tidak mengajukan gugatan terhadap:

- a. Walikota Bogor, karena TERLAMBAT menerbitkan Peraturan Walikota "Perwali" yang mengatur tentang TATA CARA PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN
- b. Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bogor, dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Bogor, sebagai PERANGKAT DAERAH YANG MEMBIDANGI PERIZINAN juga telat membuat sistem pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan rumah susun secara on-line.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk menyetakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil Tergugat II dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas.

PENGAKUAN PENGGUGAT

2. Bahwa dalil Penggugat butir 5 dan 6 dalam positanya, yang intinya

*Halaman 53 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan bahwa pada sekitar tahun 2014, Tergugat I telah selesai melakukan pembangunan Condotel dan di lain pihak Peggugat telah melakukan *booking fee* tertanggal 30 September 2014 dan tanggal 01 Desember 2014 Peggugat melunasi pembayaran, kemudian tanggal 16 Desember 2014 dilakukan dan ditandatangani PPJB, Para Pihak selanjutnya melakukan serah terima unit dan melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima tertanggal 16 Desember 2014 adalah merupakan bukti pengakuan dari Peggugat :

- Bahwa benar pada sekitar tahun 2014, Tergugat I telah selesai melakukan pembangunan Condotel
- Bahwa benar Tergugat I telah melakukan serah terima unit condotel yang dibeli oleh Peggugat sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Serah Terima tanggal 16 Desember 2014.

pada hakekatnya Tergugat I telah memberi keuntungan lainnya yang seharusnya juga diakui oleh Peggugat yaitu

No.	Tanggal	Keterangan
1.	30 September 2014	Peggugat melakukan pemesanan ( <i>booking fee</i> )
2.	01 Desember 2014	Peggugat melakukan pelunasan
3.	16 Desember 2014	Dilakukan penandatanganan AKTA PPJB
4.	16 Desember 2014	Dilakukan BAST bersamaan dengan PPJB (Vide Bukti Tergugat II)
5.	16 Desember 2014	Penandatanganan Perjanjian Penyerahan Hak Sewa Kelola Condotel Bogor Icon (Vide Bukti Tergugat II)
6.	29 Februari 2016 & 06 Juli 2017	Tergugat I telah memberikan <i>rental guarantee</i> dan telah diterima oleh Peggugat (Vide Bukti Tergugat II)
7.	31 Agustus 2018 & 29 April 2019	Tergugat I telah memberikan <i>profit sharing</i> dan telah diterima oleh Peggugat (Vide Bukti Tergugat II)
8.		Tergugat I telah memberikan voucher menginap gratis di Hotel Bogor Icon dan telah dinikmati oleh Peggugat dan keluarganya.

Pasal 1866 KUH Perdata menjelaskan bahwa salah satu alat bukti yang sah

*Halaman 54 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



adalah pengakuan dan berdasarkan Pasal 164 Jo. 174 HIR ditegaskan bahwa nilai kekuatan pembuktian dari pengakuan adalah sebagai alat bukti yang sempurna bahwa Tergugat I dan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Dengan adanya pengakuan dari Penggugat ini, maka sangat beralasan Majelis Hakim berkenan memutuskan bahwa Tergugat I dan II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

SHMSRS BELUM DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, SEHINGGA TIDAK ADA PMH.

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang intinya bahwa meskipun telah serah terima unit, namun SHM-SRS belum diserahkan kepada Penggugat dan menganggap sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ditolak dengan tegas, karena :

a. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) unit di Bogor Icon yang berupa:

- Condotel Lantai 11 Nomor 26 (yang menjadi objek gugatan)
- Apartemen Lantai 11 Nomor 5 (yang tidak dijadikan objek gugatan)

Dengan tidak dijadikannya Unit Apartemen Lantai 11 Nomor 5 sebagai objek gugatan, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah bertentangan dan tidak benar. Dengan fakta seperti ini Penggugat secara tidak langsung mengakui bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap unit apartemen tersebut padahal terhadap unit apartemen tersebut juga belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan penyerahan SHMSRS.

b. Berdasarkan Pasal 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor tidak ada satu pasal-pun yang mewajibkan Tergugat I apalagi Tergugat II untuk menyerahkan SHM-SRS seperti yang didalilkan oleh Penggugat, sebelum dilakukan Penandatanganan AJB.

Sebagaimana ternyata dalam Pasal 9 PPJB tersebut di atas, yang berbunyi: *"Para Pihak sepakat saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Pertama i.c. Tergugat I atas unit Bogor Icon Best Western yang dibeli oleh Pihak Pertama i.c. Penggugat setelah terpenuhi syarat-syarat, sebagai berikut. ... dst..dst..."* (Vide bukti Tergugat II)

c. Terhadap belum diteruskannya SHM-SRS kepada Penggugat, tidak dapat dianggap sebagai PMH, karena :

- Sampai dengan gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan

Halaman 55 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan Penggugat belum membayar BPHTB sebagai syarat dilakukan AJB.

- Sampai dengan gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penggugat belum membayar BIAYA AJB & BIAYA BALIK NAMA SHMSRS.
- Penggugat belum menandatangani AJB.
- Belum ada pengesahan pertelaan dan Pengesahan Akta Pemisahan yang dikeluarkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perizinan, padahal Tergugat I telah mengajukan permohonan terhitung sejak tanggal 25 Juli 2019, namun hingga saat ini belum di-sah-kan. (Vide bukti Tergugat II)
- Kantor Pertanahan Kota Bogor belum melakukan pecahan SHM-SRS atas unit-unit
- Belum dilakukan balik-nama SHM-SRS ke atas-nama Penggugat

Apabila persyaratan tersebut telah terpenuhi dan SHM-SRS sudah dibalik-nama ke atas-nama Penggugat, maka secara mutandis Penggugat akan mendapat SHM-SRS dengan tanpa harus melakukan gugatan seperti sekarang ini.

Bahwa terbukti sampai saat ini Kantor Pertanahan Kota Bogor belum menerbitkan SHM-SRS atas nama Penggugat, maka tuntutan Penggugat yang meminta penyerahan SHM-SRS adalah perbuatan yang sangat keliru dan salah besar.

## PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN BELUM DISAHKAN OLEH PEMDA KOTA BOGOR.

KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR BELUM MENERBITKAN SHMSRS an. Penggugat karena Pemda Bogor belum menge-SAH-kan permohonan PENGESAHAN PERTELAAN DAN PENGESAHAN AKTA PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN yang telah diajukan oleh Tergugat I terhitung sejak tanggal 25 Juli 2019 namun karena terkendala oleh sistem yang belum tersedia di Pemerintahan Kota Bogor, MAKA SEKARA YURIDIS TERGUGAT I APALAGI TERGUGAT II, SAMA SEKALI TIDAK DAPAT DIKUALIFISIR TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

KETERLAMBATAN PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN BUKAN HANYA MENIMPA BOGOR ICON, MELAINKAN TERJADI DI SELURUH APARTEMEN DAN CONDOTEL DI WILAYAH KOTA BOGOR.

SHMSRS an. PENGGUGAT BELUM TERBIT, MAKA TIDAK MUNGKIN  
BISA DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN.

Halaman 56 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat point 9, 10, 11, 12 dimana Penggugat mendalilkan seolah-olah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menjaminkan unit milik Penggugat.

Dalil tersebut harus ditolak, karena SHMSRS atas seluruh unit apartemen/condotel di Bogor Icon belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, sehingga sungguh LUCU penggugat menuduh unit milik penggugat dijaminkan dengan hak tanggungan.

Dalil lelucon dari penggugat ini harus ditolak dengan tegas, karena justru membuktikan ketidakpahaman penggugat terhadap Undang-Undang No. : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana ditegaskan bahwa salah satu syarat yang sangat substansi untuk memasang hak tanggungan atas unit apartemen/condotel adalah :

- SHMSRS
- akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT
- Surat Pengantar dari PPAT.

Dalil penggugat yang menuduh Para Tergugat telah menjaminkan unit milik Penggugat adalah sungguh merupakan dalil LELUCON belaka, terbukti :

- SHMSRS atas nama penggugat belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, kemudian bagaimana Para Tergugat dapat menjaminkan unit Penggugat?
- Penggugat dan Tergugat I juga belum menandatangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN dihadapan PPAT, kemudian bagaimana mungkin bisa diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan.

**DALIL PENGGUGAT INI MEMBUKTIKAN BAHWA PENGGUGAT TIDAK PAHAM TENTANG HUKUM TANAH STRATA TITLE DAN TIDAK PAHAM TERHADAP UU. No. : 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN SEHINGGA DENGAN KETIDAK-PAHAMANNYA, PENGGUGAT MENDALILKAN SEOLAH-OLAH TERGUGAT I MENJAMINKAN UNIT MILIK PENGGUGAT YANG BERADA DI BOGOR ICON.**

Oleh karena itu maka pasal 4 UU No. : 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, harus ditolak dengan tegas, karena :

- a. pasal tersebut sama sekali tidak relevan dengan perkara ini.
- b. pasal tersebut hanya belaku terhadap barang-barang konsumtif BUKAN terhadap apartemen.
- c. Penggugat dengan cara tidak halal memelintir pasal tersebut dengan menafsirkan secara sesat seolah-olah Para Tergugat melawan hukum karena tidak menginformasikan pemasangan hak jaminan, padahal TIDAK PERNAH ADA HAK TANGGUNGAN ATAS UNIT MILIK

*Halaman 57 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



PENGGUGAT.

DALIL PENGGUGAT YANG MENUDUH SEOLAH-OLAH PARA TERGUGAT TELAH MENJAMINKAN UNIT MILIK PENGGUGAT, TELAH TERBANTAHKAN, KARENA MEMANG TIDAK PERNAH ADA HAK TANGGUNGAN ATAS UNIT MILIK PENGGUGAT.

Putusan MARI No. : 305 K/Pdt/2018, dan Putusan MARI No. : 553 K/Pdt/2012, sama sekali tidak dapat diterapkan dalam perkara ini, karena :

- Penggugat mengilustrasikan Pasal 2 dalam perjanjian dimana dalam perkara tersebut seolah-olah mengatur mengenai AJB. sedang dalam perkara ini dimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I diatas dalam Akta PPJB No: 18 tanggal 16 Desember 2014 dimana dalam Pasal 2 mengatur mengenai MAKSUD DAN TUJUAN
- AJB diatur dalam pasal 9 dimana untuk AJB TIDAK ADA DEAD LINE WAKTU melainkan dilakukan dengan syarat-syarat :
  - Penggugat harus membayar BPHTB, namun faktanya Penggugat BELUM MEMBAYAR BPHTB.
  - SHMSRS atas unit yang dibeli oleh Penggugat sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, namun realitanya sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan Kota Bogor BELUM MENERBITKAN SHMSMS tas unit yang dibeli oleh Penggugat.
  - Harus membayar biaya AJB dan BALIK NAMA sertipikat, namun realitanya Penggugat belum mermbayar biaya AJB dan Balik Nama Sertipikat.
  - Bahwa hingga saat ini terbukti Penggugat belum melakukan KEWAJIBAN HUKUMNYA yaitu membayar BPHTB, membayar biaya AJB dan membayar Balik Nama Sertipikat, maka patut didefinisikan bahwa Penggugat AROGAN dengan hanya melempar kesalahan seolah-olah hanya Para Tergugat yang melawan hukum, padahal justru yang melawan hukum adalah Penggugat.

Oleh karena Putusan MARI No. : 305 K/Pdt/2018 dan Putusan MARI No. : 553 K/Pdt/2012 bertolak-belakang dengan perkara ini, maka HARUS DITOLAK DENGAN TEGAS.

5. Penggugat GAGAL PAHAM terhadap UU Perlindungan Konsumen, terbukti Penggugat mensitir Pasal 9 dan 10 UUPK, padahal ketentuan tersebut tidak relevan dengan perkara ini, mestinya Penggugat menggunakan UU No. : 20 tahun 201 tentang RUMAH SUSUN yang merupakan lex specialis. Justru Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ini adalah peraturan yang relevan

*Halaman 58 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



digunakan untuk perkara ini. terbukti bahwa:

A. Tergugat I justru memenuhi ketentuan dalam Pasal 42 ayat (2) butir (b) jo. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) butir (b) Undang-Undang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:

“Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertipikat hak atas tanah.”

Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, membuktikan secara tegas bahwa Tergugat I telah memiliki sertipikat hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Rumah Susun ini, sebelum memasarkan unit Condotel Bogor Icon terbukti saat penggugat membeli unit apartemen sudah terbangun 100% walaupun Undang-Undang tentang Rumah Susun hanya mensyaratkan keterbangunan 20%.

Ditambah Tergugat I juga telah memenuhi perizinan lainnya berupa:

- 1) Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 556-71/IPPT.065.BAPPEDA Tentang Izin Penggunaan Condotel Dan Residential Bogor Icon.
- 2) Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 644-919-BPPTPM-VII/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 02 Juli 2012.
- 3) Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Bogor Nomor: 640-883-BPPTM-VI-Tahun.2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Residential Bogor Icon tertanggal 29 Juni 2015.
- 4) Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi yang dikeluarkan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bogor Nomor: 503-0007-SLF TAHUN 2021 tertanggal 04 Mei 2021.

B. Tergugat I justru memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 ayat (2) butir (a) dan (d) Undang-Undang Rumah Susun sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, membuktikan secara tegas bahwa Tergugat I telah memiliki sertipikat hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Rumah Susun ini, sebelum memasarkan unit Condotel Bogor Icon.
- 2) Penjelasan Pasal 43 ayat (2) butir (d), yang berbunyi sebagai berikut: “Yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.”

Bahwa pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, keterbangunan unit Apartemen Bogor Icon telah mencapai 100 % terbukti pada tanggal 16

*Halaman 59 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Desember 2014 unit sudah diserahkan kepada Penggugat.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Tergugat I justru telah terbukti menjalankan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum melakukan pemasaran unit dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat.

6. Penggugat GAGAL PAHAM yang senantiasa menyandarkan dalil-dalilnya pada brosur, padahal semestinya dan seharusnya dimaknai dan dipahami bahwa brosur adalah sesuatu hal yang sama sekali tidak mengikat karena bukan merupakan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan brosur demi hukum menjadi tidak mempunyai arti apa-apa setelah Penggugat dengan Tergugat I menandatangani AKTA PPJB dihadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, ic. Turut Tergugat III sebagaimana terbukti dengan Akta PPJB No. : 18 tanggal 16 Desember 2014.

7. Penggugat telah membuat dalil yang sangat menyesatkan dalam halaman 8 poin 18.2 dimana Penggugat mendalilkan intinya "dalam Brosur dijelaskan bahwa sertifikat tanah sudah tersedia dan akan segera dialihkan pada saat pembeli melunasinya"

Dalil ini membuktikan bahwa Penggugat tidak paham dengan Hukum Strata Title, terbukti disebutkan oleh Penggugat "sertipikat tanah" sudah tersedia, tolong dipahami bahwa SERTIPIKAT TANAH MEMANG SUDAH TERSEDIA BAHKAN TELAH MEMILIKI PERIZINAN YANG LENGKAP DARI PEMDA KOTA BOGOR SEBELUM PENGGUGAT MEMBELI UNIT CODOTEL namun menjadi keliru tatkala Penggugat mendalilkan akan segera dialihkan kepada Penggugat.

Apabila Penggugat paham tentang hukum strata title, maka tentunya tidak akan mendalilkan seperti tersebut, karena untuk penyerahan sertifikat atas unit milik Penggugat, menunggu penerbitan SHMSRS oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor dan untuk terbitnya SHMSRS terlebih dahulu harus ada pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan dari Pemda Kota Bogor dan yang lebih pasti sertifikat tidak mungkin diserahkan sebelum PENGGUGAT MEMBAYAR BPHTB, MEMBAYAR BIAYA AJB DAN BIAYA BALIK NAMA, sedangkan realitanya SHMSRS belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, disamping itu belum ada pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan dari Pemda Kota Bogor, serta Penggugat belum menunaikan kewajibannya yaitu membayar BPHTB, biaya AJB dan biaya BALIK NAMA SHMSRS.

*Halaman 60 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



TIDAK ADA *DEAD LINE* WAKTU PENYERAHAN SHMSRS DAN  
KETERLAMBATAN PENYERAHAN SHMSRS BUKAN PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM

8. Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 19 halaman 9 dimana Penggugat mensitir pendapat Dr.Sri Handayani, SH., MH. kemudian mencampur-adukkan dengan pasal 16 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan putusan MARI No. : 659 K/Pdt/sus/2012 dimana Penggugat mendalilkan seolah-olah berhak memperoleh ganti rugi, karena Para Tergugat tidak menepati janji.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena :

- Apabila Penggugat menuntut ganti rugi karena seolah-olah Para Tergugat tidak menepati janji, maka yang harus dipertanyakan kepada Penggugat adalah janji yang mana?
- Apabila Penggugat menuntut ganti rugi karena seolah-olah Para Tergugat tidak menepati janji, maka mengapa gugatan ini bertitel " perbuatan melawan hukum dan BUKAN wanprestasi ??

Pendapat Dr.Sri Handayani, SH., MH. kemudian dicampur-adukkan dengan pasal 16 UUPK dan putusan MARI No. : 659 K/Pdt/sus/2012, sama sekali tidak relevan dengan perkara ini justru hal ini membuktikan bahwa Penggugat TELAH SALAH MENGAMBIL RUJUKAN.

Seandainya yang dimaksud oleh Penggugat seolah-olah Para Tergugat tidak menepati janji menyerahkan sertifikat, maka dalil tersebut juga harus ditolak dengan keras dan tegas, karena :

- Tergugat II secara pribadi tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, harus dipahami Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang PERSEROAN TERBATAS bahwa Tergugat II yang melakukan kewajibannya mewakili Perseroan untuk kepentingan perseroan pada saat melakukan tandatangan dokumen-dokumen terkait jual beli condotel yang dimaksud, hanya sebatas organ milik Perseroan, dan bukan bertindak untuk dan atas nama pribadinya. Sehingga Tergugat II tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hingga menyentuh harta pribadi Tergugat II.
- Apabila yang dimaksud oleh Penggugat bahwa Tergugat I tidak menepati janji belum menyerahkan SHMSRS maka hal ini justru merupakan kesalahan besar dari penggugat, terbukti : Penggugat dan Tergugat I belum menandatangani AJB dan untuk AJB diatur dalam pasal 9 PPJB tanggal 16 Desember 2014 dimana untuk AJB TIDAK ADA *DEAD LINE* WAKTU melainkan dilakukan dengan syarat-syarat :

- Penggugat harus membayar BPHTB, namun faktanya Penggugat

*Halaman 61 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



BELUM MEMBAYAR BPHTB.

- o Penggugat harus membayar biaya AJB dan balik nama SHMSRS, namun faktanya Penggugat sampai saat ini BELUM MEMBAYAR biaya-biaya tersebut.
- o SHMSRS atas unit yang dibeli oleh Penggugat sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, namun realitanya sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan PN. Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan Kota Bogor BELUM MENERBITKAN SHMSRS atas unit yang dibeli oleh Penggugat.
- o Bahwa hingga saat ini terbukti Penggugat belum melakukan KAWAJIBAN HUKUMNYA yaitu membayar BPHTB, membayar biaya AJB dan membayar Balik Nama Sertipikat, maka sangat premature tuntutan Penggugat agar Tergugat I menyerahkan SHMSRS.

Apabila Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani AJB dan SHMSRS telah dibalik-nama keatas nama Penggugat, maka secara MUTANDIS Tergugat I akan menyerahkan SHMSRS dengan tanpa ada gugatan seperti sekarang ini.

9. Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 20, 21 dimana Penggugat mendalilkan seolah-olah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena menjual dalam kondisi belum terbangun dan menganggap melanggar Pasal 42 Jo. 43 UU No. : 20 tahun 201 tentang Rumah susun.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat II sama sekali tidak hubungan hukum dengan Penggugat, hanya Tergugat I ada hubungan hukum dengan Penggugat namun Tergugat I dalam melakukan pembangunan condotel dan memasarkankan sama sekali TIDAK PERNAH melanggar hukum khususnya pasal 42 Jo 43 UU Rumah Susun, terbukti :

- A. Pada saat penggugat membeli unit condotel, gedung telah terbangun 100%, terbukti tanggal 01 Desember 2014 penggugat melakukan pelunasan, maka kemudian pada tanggal 16 Desember 2014 penggugat telah menerima unit yang dibelinya sebagaimana terbukti BAST tanggal 16 Desember 2014 (vide bukti T.II) bahkan pada hari/tanggal yang sama yakni tanggal 16 Desember 2014 telah ditandatangani AKTA PPJB, BAST, dan PERJANJIAN PENYERAHAN HAK SEWA KELOLA CONDOTEL BOGOR ICON (Vide bukti T.II) ini sungguh luar biasa..
- B. Dalam melaksanakan pembangunan condotel Tergugat I telah memiliki LEGAL STANDING berupa sertifikat dan perizinan-perizinan sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4832/Cibadak atas nama

Halaman 62 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



- Tergugat I,
- b. Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 556-71/IPPT.065.BAPPEDA Tentang Izin Penggunaan Condotel Dan Residential Bogor Icon.
  - c. Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 644-919-BPPTM-VII/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 02 Juli 2012.
  - d. Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Bogor Nomor: 640-883-BPPTM-VI-Tahun.2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Residential Bogor Icon tertanggal 29 Juni 2015.
  - e. Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi yang dikeluarkan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bogor Nomor: 503-0007-SLF TAHUN 2021 tertanggal 04 Mei 2021.
- C. Dalam melaksanakan pemasaran unit telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UU Rumah Susun, dimana dalam pasal ini ditegaskan bahwa Tergugat I dapat memasarkan unit apartemen sekalipun masih dalam proses pembuangan, realitanya Penggugat mengakui dalam posita poin 5 dan 6 yang berbunyi " pada tahun 2014 Tergugat I telah selesai melakukan pembangunan Condotel Unit 26 yang dibeli oleh Penggugat, kemudian tanggal 30 September 2014, Penggugat melakukan pembayaran booking fee atas condotel No. 26 dan melakukan pelunasan pembayaran pada tanggal 01 Desember 2014, kemudian tanggal 16 Desember 2014 telah dilakukan SERAH TERIMA UNIT YANG DIBELINYA. "
- D. Pada saat dilakukan PPJB keterbangunan unit telah mencapai 100% padahal Pasal 42 *juncto* Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengharuskan hanya 20%.
10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan seolah-olah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat menderita kerugian karena belum menerima SHM-SRS. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena :
- a. Dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, tidak ada satu pasal-pun yang mewajibkan Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
  - b. Belum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dan dalam Pasal 9 PPJB tanggal 16 Desember 2014 ditegaskan bahwa penandatanganan AJB tidak ditentukan *DEAD LINE* WAKTU-NYA.
  - c. Belum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, maka tidak

Halaman 63 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



mungkin SHM-SRS dapat dibalik-nama ke-atas nama Penggugat, apalagi diserahkan kepada Penggugat.

- d. Penggugat belum membayar BPHTB, maka tidak mungkin dapat dibuat AJB.
- e. Penggugat belum membayar biaya pembuatan AJB dan balik nama SHMSRS.
- f. Belum adanya pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan Bogor Icon dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bogor, padahal Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan Bogor Icon terhitung sejak tanggal 20 September 2017 (Vide bukti T.II), maka belum dimungkinkan untuk dibuat pecahan SHM-SRS atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bogor.
- g. SHM-SRS belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor.
- h. Belum diteruskannya SHMSRS bukan merupakan kesalahan dari Tergugat I, melainkan dikarenakan adanya keterlambatan dari Pemda Bogore dalam menyediakan sistem pengurusan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan Bogor Icon secara on-line
- i. DAN SEKALIPUN PENGGUGAT BELUM MENERIMA SHMSRS, TETAPI PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MENDERITA KERUGIAN APAPUN, KARENA TERGUGAT I TELAH MEMBERI KEUNTUNGAN YANG SANGAT BANYAK YAITU BERUPA : RENTAL GUARANTEE DAN PROFIT SHARING MINIMAL SEBESAR RP.129.452.607,- (seratus dua puluh sembilan juta empat ratus lima puluh dua ribu enam ratus tujuh ribu rupiah) (Vide bukti T.II) DAN VOCHER GRATIS MENGINAP DI HOTEL BOGOR ICON.

Dengan demikian telah terbukti bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan SHM-SRS, sangat keliru dan oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenaan menolak gugatan Penggugat ini untuk seluruhnya.

**TERGUGAT I TELAH MENGAJUKAN PERMOHONAN PENGESAHAN  
PERTELAAN DAN PENGESAHAN AKTA PEMISAHAN SEBELUM  
GUGATAN INI DIDAFTARKAN**

11. Bahwa Pada saat gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri selatan dengan Reg. No. : 744/Pdt/G/2021/PN. Jak. Sel. tanggal 08 September 2021, Sistem Pelayanan Pengesahan Pertelaan dan pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sedang dalam proses pembahasan secara online dan belum disediakan sarananya dan seandainya sistemnya sudah ada, maka masih memerlukan proses panjang

*Halaman 64 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



untuk penerbitan SHMSRS di Kantor Pertanahan Kota Bogor.

Bahwa sebelum lahirnya sistem pelayanan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan dilakukan secara online, Tergugat I telah secara optimal telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan secara OFF-LINE, namun belum berhasil, terbukti :

- a. Tanggal 20 September 2017 Tergugat I telah menunjuk Pihak Ketiga untuk melakukan pengurusan pengesahan pertelaan dan pengesahan Akta Pemisahan sebagaimana ternyata dalam Surat Perintah Kerja Nomor 062/SPK/GKA-LG/IX/2017.
- b. Tanggal 25 Juli 2019 tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan Akte Pemisahan rumah susun kepada WALIKOTA BOGOR, sebagaimana terbukti dalam surat dari Tergugat I tanggal 25 Juli 2019 No. : 061/GKA-DIR/VII/2019 dan telah diterima oleh WALIKOTA BOGOR tanggal -26 Juli 2019. (Vide bukti T.II)
- c. Tanggal 07 Juli 2020 Tergugat I telah mengundang DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR untuk minta Penjelasan dan Sosialisasi Proses Lanjutan Pengurusan Strata Title Apartemen & Condotel Bogor Icon, sebagaimana terbukti dalam surat dari Tergugat I tanggal 07 Juli 2020 No. : 025/GKA-DIR/VII/2020 dan telah diterima secara resmi tanggal 08 Juli 2020 (vide bukti T.II)
- d. Tanggal 08 Juli 2020 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan Apartemen & Condotel Bogor kepada KANTOR DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR dan telah diterima tanggal 08 Juli 2020 (vide Bukti T.II)
- e. Tanggal 14 Juli 2020 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan Apartemen & Condotel Bogor kepada KANTOR DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat dari Tergugat I tanggal 14 Juli 2020 No. : 010/GKA-DIR/VII/2020 dan telah diterima secara resmi tanggal 08 Juli 2020 (vide Bukti T.II)
- f. Tanggal 25 Januari 2021 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan Apartemen & Condotel Bogor kepada KANTOR DPMPSTP "DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU" KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat tanggal 25 Januari 2021 No. : /GKA/DIR-003/I/20201 dan telah diterima secara resmi tanggal 27 Januari 2021 (vide bukti T.II)
- g. Tanggal 15 Februari 2021 Pemerintah Kota Bogor' Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu" melalui Surat Nomor

Halaman 65 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

640/0112-Bib.IPR/2021 tertanggal 15 Februari 2021, telah menjawab surat dari Teregugat I yang intinya berbunyi sebagai berikut: ".....  
*Bersama surat ini, kami informasikan bahwa untuk sistem pengesahan pertelaan dan pengesahan pemisahan rumah susun sedang dalam proses pembahasan dan akan diinformasikan secepatnya. ....*" (vide bukti T.II)

- h. Tanggal 30 Maret 2021 Tergugat I telah mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun Bogor Icon kepada kepada KANTOR DINAS PERUMKIM KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat tanggal 30 Maret 2021 No. : 04/GKA/DIR-III/20201 dan telah dijawab pada tanggal 15 Februari 2021. (vide bukti T.II)
- i. Tanggal 17 Mei 2021 Pemerintah Kota Bogor " Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu" melalui Surat Nomor 648/0429-Bib.IPR/2021 tanggal 17 Mei 2021 telah menjawab surat dari Teregugat I yang intinya berbunyi sebagai berikut: ".....*Dengan ini kami informasikan bahwa untuk Sistem Pelayanan Pengesahan Pertelaan secara online DPMPSTP sudah tersedia, namun untuk pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sedang dalam proses pembahasan akan diinformasikan secepatnya. ....*" (Vide bukti T.II)
- j. Tanggal 02 Desember 2022 baru diresmikan mulai waktu pengurusan pengajuan permohonan pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun di seluruh Kota Bogor sebagaimana terbukti dalam Web. perizinan kotabogor go.id/portal\_2 (Vide bukti T.II).
- k. Tanggal 19 Januari 2022 Tergugat I telah mengajukan surat Konfirmasi Pendaftaran on-line pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun di Wilayah Bogor kepada KANTOR DPMPSTP KOTA BOGOR sebagaimana terbukti dalam surat tanggal 19 Januari 2022 No. : /GKA/DIR-001/2022 dan telah terima secara resmi tanggal 20 Januari 2022 (Vide bukti T.II)
- l. Tanggal 25 Januari 2022 Tergugat I telah secara resmi melakukan Pendaftaran online pengesahan pertelaan dan pengesahan akte pemisahan rusun di Wilayah Bogor kepada KANTOR DPMPSTP KOTA BOGOR (Vide bukti T.II)

APABILA PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN TELAH DI-SAH-KAN OLEH PEMDA BOGOR. MAKA SEGERA SETELAH ITU TERGUGAT I MENGAJUKAN PERMOHONAN PENERBITAN SERTIPIKAT STRATA TITLE " SHM-SRS" KE KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, namun hingga saat ini permohonan pengesahan Peretelaan dan Akta Pemisahan

Halaman 66 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



yang telah diajukan oleh Tergugat terhutang sejak 25 Juli 2019 belum di-SAH-kan. (Vide bukti T.II).

JADI YANG MENENTUKAN WAKTU :

a. Pengesahan Pertelaan dan Pengesahan Akte Pemisahan adalah  
PEMDA KOTA BOGOR

b. Penerbitan SHM-SRS adalah KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR.

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa keterlambatan penyerahan SHMSRS bukan kesalahan dari Tergugat I sehingga Para Tergugat tidak dapat dikualifikasi melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

12. Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat poin 22, 23, 24 yang intinya mendalilkan seolah-olah para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 KUH. Perdata. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena Tergugat I apalagi Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, terbukti :

a. Penggugat menganggap Para Tergugat melakukan PMH karena dalam melakukan pembangunan apartemen/condotel tidak memiliki legalitas, tuduhan penggugat ini TELAH TERBANTAHKAN, terbukti Para Tergugat memiliki SHGB Nomor 4832/Cibadak atas nama Tergugat I, dan dengan perizinan yang lengkap (Vide bukti-bukti T.II),

Bantahan Para Tergugat terhadap tuduhan penggugat telah diuraikan secara lengkap dalam jawaban Para Tergugat point 9.B.

b. Penggugat menganggap Para Tergugat melakukan PMH karena dalam melakukan pemasaran unit belum terbangun dan dianggap melanggar pasal 42 Jo. 43 UU RUSUN, tuduhan ini TELAH TERBANTAHKAN, karena KETERBANGUNAN UNIT SUDAH 100% WALAUPUN UU RUSUN HANYA MENSYARATKAN 20% terbukti pada saat penggugat membeli unit dan menandatangani Akta PPJB tanggal 16 Desember 2014 Para Tergugat langsung menyerahkan unit yang dibeli oleh penggugat pada hari dan tanggal yang sama yakni tanggal 16 Desember 2014 (Vide bukti-bukti T.II).

Bantahan Para Tergugat terhadap tuduhan penggugat telah diuraikan secara lengkap dalam jawaban Para Tergugat point 2 dan 9.A.

c. Penggugat menganggap Para Tergugat melakukan PMH karena menganggap Para Tergugat tidak menyampaikan informasi serta produk yang tidak sesuai dengan janji seolah-olah unit milik penggugat dijaminkan ke Bank dan menganggap melanggar pasal 4 butir C. pasal 9 Jo. 10 UU. PERLINDUNGAN KONSUMEN, tuduhan ini TELAH TERBANTAHKAN, karena realitanya Para Tergugat TIDAK PERNAH MENJAMINKAN UNIT MILIK PENGGUGAT. Tuduhan Penggugat ini

*Halaman 67 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



sangat menyesatkan DAN MEMBUKTIKAN PENGGUGAT TIDAK MENGETI terhadap UU No. : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bagaimana mungkin unit penggugat dijamin ke Bank, realitanya SHMSRS atas unit penggugat BELUM DITERBITKAN oleh BPN dan realitanya Penggugat juga tidak pernah menandatangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN.

Bantahan Para Tergugat terhadap tuduhan penggugat telah diuraikan secara lengkap dalam jawaban Para Tergugat point 4.

- d. Penggugat menganggap Para Tergugat melakukan PMH karena belum menyerahkan SHMSRS kepada penggugat. Tuduhan ini TELAH TERBANTAHKAN, karena realitanya penggugat belum membayar BPHTB, dan belum membayar biaya AJB dan biaya balik nama SHMSRS disamping itu realitanya Kantor Pertanahan Kota Bogor belum menerbitkan SHMSRS dan Pemda Kota Bogor belum mengesahkan pertelaan dan akta peimsahan rusun walau Para Tergugat telah mengajukan permohonan sejak tanggal 25 Juli 2019 (Vide bukti T.I & II) Bantahan Para Tergugat terhadap tuduhan penggugat telah diuraikan secara lengkap dalam jawaban Para Tergugat point 8 & 13
- e. Para Tergugat II tidak pernah melakukan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban Tergugat I & II dan tidak bertentangan dengan kesusilaan, sehingga tidak menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat, terbukti dengan dari kurang lebih 300 (tiga ratus) konsumen hanya ada 2 (dua) orang konsumen yang mengajukan gugatan kepada Tergugat I, terbukti juga Penggugat memiliki 2 (dua) unit apartemen dan condotel di Bogor Icon tetapi Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap 1 (satu) unit condotel saja.
- f. Tindakan Tergugat I sama sekali tidak bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.
- g. Tindakan Tergugat II sebagai penghadap dihadapan Notaris untuk menandatangani PPJB adalah bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur dan karenanya sah mewakili dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama PT. GAPURA KENCANA ABADI ic. Tergugat I, , sama sekali tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Tergugat II hanya menjalankan seluruh kewajiban berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 , yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty,

*Halaman 68 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor.

Tuduhan penggugat seolah-olah Para Tergugat telah melakukan PMH dan menerbitkan kerugian material sebesar Rp. 723.378.531,- dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- TELAH TERBANTAHKAN, maka dengan demikian Para Tergugat tidak pernah mendatang kerugian terhadap penggugat, namun yang terjadi justru malah sebaliknya bahwa Penggugat telah mendapat keuntungan dengan membeli unit Condotel Bogor Icon dari Tergugat I, terbukti :

a. Dalam waktu 15 hari terhitung sejak Penggugat melunasi pembayaran, Penggugat segera menerima unit dari Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Berita Serah Terima Condotel tanggal 16 Desember 2014 bersamaan dengan penandatanganan Akta PPJB dan penandatanganan Perjanjian Penyerahan Hak Sewa Kelola Condotel Bogor Icon yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat. (Vide bukti T.II)

Penggugat telah menerima *rental guarantee* sebanyak 2(dua) kali dengan total sebesar Rp. 113.908.407,- (Vide bukti T.II) dengan rincian sebagai berikut:

- Tahap Pertama Rp55.256.094 (lima puluh lima juta dua ratus lima puluh enam ribu sembilan puluh empat rupiah) dan
- Tahap Kedua Rp58.652.313 (lima puluh delapan juta enam ratus lima puluh dua ribu tiga ratus tiga belas rupiah)

b. Penggugat telah menerima *profit sharing* sebanyak 3 (tiga) kali dengan total sebesar Rp. 15.544.200,- (Vide bukti T-II) dengan rincian sebagai berikut:

- Periode Tahun 2016 dan 2017 Rp1.105.923 (satu juta seratus lima ribu sembilan ratus dua puluh tiga rupiah)
- Periode Tahun 2018 Rp7.174.744 (tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah)
- Periode Tahun 2019 Rp7.263.533 (tujuh juta dua ratus enam puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah)

c. Sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Penyerahan Hak Sewa Kelola Condotel Bogor Icon No. 258 tanggal 16 Desember 2014. (Vide bukti T.II)

d. Penggugat telah menerima fasilitas Condotel Bogor Icon sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Tergugat I memfasilitasi hal tersebut.

Oleh Karena tidak adanya perbuatan melawan hukum, tidak adanya kesalahan Tergugat I dan II, dan tidak adanya kerugian yang diderita Penggugat, maka tidak ada pula hubungan kausal antara ketiga hal

Halaman 69 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



tersebut, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.**

## DALAM REKONPENSII

1. Bahwa *Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi II*, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap *Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi*. dan dalil dalam konpensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini.
2. Penggugat Rekonpensi II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum pribadi dengan Tergugat Rekonpensi, tetapi Tindakan Tergugat II yang bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur dan karenanya sah mewakili dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama PT. GAPURA KENCANA ABADI, sama sekali tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan menjalankan seluruh kewajiban berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor.
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka sangat beralasan untuk tetap dinyatakan sah.
4. Bahwa dengan adanya gugatannya dari Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi II secara pribadi, telah mendatangkan kerugian besar bagi Penggugat Rekonpensi II diantaranya tersita waktu, kehilangan konsentrasi untuk menjalankan bisnis lainnya, maka sangat beralasan Tergugat Rekonpensi II dihukum untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonpensi II sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah)

Dengan demikian maka sangat beralasan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi II ini **DIKABULKAN UNTUK SELURUHNYA.**

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

## MENGADILI

### PRIMAIR

#### A. KONPENSII

1. Dalam Eksepsi
  - ❖ Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II Konpensi.
  - ❖ Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang

*Halaman 70 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



memeriksa dan mengadili perkara ini.

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima " *Niet Onvantelik verklaar*"

2. Dalam Pokok Perkara

- ❖ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi I ini untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tertanggal 16 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Dian Trianawaty, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bogor, SAH
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah).

C. KONPENSI & REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

S U B S I D A I R

Apabila Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya "ex aequo et bono"

**Jawaban Turut Tergugat I**

I. DALAM EKSEPSI

**KOMPETENSI RELATIF**

mengajukan Gugatan dimana berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli "Bogor Icon Best Western" No. 18, tanggal 16 Desember 2014, dihadapan notaris Dian Trianawaty, SH., Pasal 14 ayat 2 yang berbunyi : "Jika terjadi perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat atau perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, apabila tidak tercapai kata sepakat/musyawarah, maka dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender Para Pihak sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Badan Arbitase Nasional Indonesia (BANI) dan putusan dari Badan Arbitase Nasional Indonesia bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak."

2. Bahwa sebagaimana dijelaskan Pasal 118 ayat (4) HIR Para Pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat untuk memilih PN tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausul harus berbentuk akta tertulis :

- Dapat langsung dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian pokok,

*Halaman 71 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



atau

- Dituangkan dalam akta tersendiri yang terpisah dari perjanjian pokok.
- 3. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 4. Bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap kekeliruan mengajukan gugatan kepada lingkungan peradilan atau pengadilan yang tidak berwenang, mengakibatkan gugatan salah alamat sehingga tidak sah dan dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan gugatan yang diajukan tidak termasuk yuridiksi absolut atau relatif pengadilan yang bersangkutan.
- 5. Bahwa jika perkara yang terjadi berada diluar wilayah hukumnya, secara relatif Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya. Apabila terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melampaui batas kewenangan (*exceeding its power*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- 6. Bahwa dalil-dalil yang sebelumnya diuraikan DALAM EKSEPSI, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian DALAM POKOK PERKARA ini.
- 7. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan MENOLAK dengan TEGAS seluruh dalil yang diuraikan dalam Gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang diakui oleh Turut Tergugat I.

Berdasarkan uraian diatas, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

### **Jawaban Turut Tergugat II**

#### DALAM EKSEPSI :

- 1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan

*Halaman 72 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



nyata demi kepentingan TURUT TERGUGAT II;

2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dan para Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan TURUT TERGUGAT II, sehingga TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini *berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini*, karena pada prinsipnya TURUT TERGUGAT II sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat ( 3 ), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi TURUT TERGUGAT II sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.*

3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa di dalam naskah gugatan Penggugat halaman 2 poin 3 :

“ Status Sertipikat Kepemilikan Strata Title Hak Milik Satuan Rumah Sarusun (SHMSRS)”

Bahwa Objek Perkara yang dimaksud oleh Penggugat memiliki bukti kepemilikan berupa Sertipikat. Namun di dalam naskah gugatan Penggugat tidak menyebutkan Sertipikat Hak dari objek perkara dengan jelas.

Penggugat tidak menyebutkan Sertipikat hak nomor berapa ?

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa segala tindakan hukum TURUT TERGUGAT II, adalah semata-mata

*Halaman 73 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan *Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya*, berkenan memutus sebagai berikut :

1. *Menerima Jawaban TURUT TERGUGAT II, untuk seluruhnya;*
2. *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;*
2. *Mengeluarkan TURUT TERGUGAT II dari pihak perkara ini;*
3. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.*

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

*(Ex Aequo Et Bono)*

## **Jawaban Turut Tergugat III**

### **KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF**

Bahwa Penggugat telah salah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seharusnya gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bogor, karena gugatan ini terhadap tanah dan bangunan yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor.

Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR, apabila yang menjadi objek gugatan tersebut adalah mengenai barang tidak bergerak, maka gugatan harus diajukan di pengadilan dimana letak benda tidak bergerak tersebut berada. Sebagaimana dalam gugatan ini mengenai barang tidak bergerak yaitu sebuah unit di Lantai B9 Nomor 36 Condotel Bogor Icon yang terletak di Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, oleh karena itu, maka berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR gugatan harus diajukan di pengadilan dimana objek benda tidak bergerak tersebut berada yaitu di Pengadilan Negeri Kota Bogor.

Berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR, maka gugatan Penggugat tersebut merupakan kompetensi relatif di Pengadilan Negeri Kota Bogor, oleh karena

*Halaman 74 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklraad*".

## 2. EKSEPSI OBSCUURUM LIBELLUUM

### A. Tidak Jelas Perihal yang ditujukan kepada Turut Tergugat III.

Dalam gugatan tidak disebut secara jelas hal apa yang berkaitan dengan Turut Tergugat III dan apabila gugatan ini dikabulkan tidak secara jelas disebutkan Turut Tergugat III harus melaksanakan putusan yang mana, hal ini dikarenakan petitum dari Penggugat adalah penyerahan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang mana hal tersebut bukan kewenangan Turut Tergugat III untuk mengeluarkan atau menyerahkan SHMSRS kepada Penggugat.

### B. Meminta Objek yang Tidak Diperjanjikan

Gugatan dari penggugat adalah penyerahan SHMSRS, namun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 tidak menyebutkan mengenai penyerahan SHMSRS melainkan janji melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dan terhadap hal tersebut juga tidak disebutkan waktu tertentu namun hanya digantungkan pada keadaan-keadaan yang memungkinkan AJB untuk ditandatangani oleh kedua belah pihak, sehingga dapat disimpulkan gugatan dari Penggugat yang meminta sesuatu yang tidak diperjanjikan adalah tidak jelas atau kabur.

Sehingga masuknya Turut Tergugat III tidak relevan terhadap permintaan Penggugat dalam gugatannya, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur.

## 3. EKSEPSI PREMATUR

### A. Dalam gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat I tidak melakukan penyerahan SHMSRS kepada Pengugat, namun terhadap hal ini belum dapat dilakukan karena antara Penggugat dan Tergugat I belum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, sebagaimana ternyata dalam akta PPJB nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014.

### B. Dalam PPJB nomor 18 Tertanggal 16 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat III selaku Notaris yang membuat akta tersebut tidak menyebutkan tenggat waktu atau tanggal pasti mengenai penandatanganan AJB, sedangkan penandatanganan AJB hanya dapat dilakukan apabila syarat-syarat tertentu telah terpenuhi yaitu salah satunya dokumen-dokumen untuk pendantanganan AJB telah lengkap. Namun pada kenyataannya terdapat dokumen yang masih dalam proses di Pemerintah Kota Bogor dan Kantor Pertanahan Kota Bogor, oleh

*Halaman 75 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



karena itu penandatanganan AJB harus menunggu proses dokumen di Pemerintah Kota Bogor tersebut dan Kantor Pertanahan Kota Bogor selesai terlebih dahulu.

- C. Selain syarat lengkapnya dokumen untuk penandatanganan AJB, pihak Penggugat juga diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), namun pada kenyataannya Pihak Penggugat belum membayar BPHTB.

Oleh karena terdapat keadaan dimana dokumen untuk penandatanganan AJB belum lengkap dan masih diproses oleh Pemerintah Kota Bogor dan Kantor Pertanahan Kota Bogor serta BPHTB yang belum dibayar maka Penggugat harus menunggu syarat-syarat tersebut terpenuhi terlebih dahulu sehingga gugatan Penggugat adalah gugatan yang prematur.

#### 4. EKSEPSI SALAH OBJEK

Bahwa gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, *karena gugatan Penggugat terbukti salah obyek, dimana Penggugat meminta penyerahan SHM-SRS, padahal seharusnya materi gugatan Penggugat adalah Bukan Penyerahan SHM-SRS, melainkan Penandatanganan AKTA JUAL BELI*, karena:

- A. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014, sama sekali tidak ada satu pasal-pun yang mewajibkan Tergugat I untuk menyerahkan SHM-SRS, yang ada adalah penandatanganan AJB.
- B. Apabila telah ditandatangani AJB dan SHM-SRS telah dibaliknama ke atas nama Penggugat secara mutandis, maka Tergugat I akan menyerahkan SHM-SRS tersebut kepada Penggugat dengan tanpa harus melalui proses gugatan seperti ini.
- C. Penandatanganan AJB merupakan syarat mutlak untuk balik nama SHM-SRS ke atas nama Penggugat, dan sebelum penandatanganan AJB, Penggugat harus membayar BPHTB dan bea ini-pun belum dibayar oleh Penggugat, maka secara yuridis AJB juga belum dapat dilakukan.

Sehingga gugatan Penggugat tersebut salah objek, oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklraad*".

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat baik dalam Posita

Halaman 76 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



maupun dalam Petitem.

2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak menyebutkan apa yang dituntut khusus kepada Turut Tergugat III, dan patut diduga yang dituntut terhadap Tergugat III adalah terkait pembuatan PPJB yaitu dengan permintaan pengembalian uang yang artinya Penggugat akan membatalkan PPJB, dan pembatalan PPJB bukan kewenangan Turut Tergugat III selaku Notaris, melainkan kewenangan para pihak apabila sepakat atau kewenangan Pengadilan Negeri apabila tidak sepakat. Oleh karena itu Turut Tergugat III yang dijadikan sebagai Pihak dalam gugatan dan tidak disebutkan secara jelas tuntutan apa yang harus dipatuhi oleh Tergugat III apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim adalah sesuatu yang tidak benar.

3. Bahwa pembuatan PPJB Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan terkait pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Peraturan jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dan Peraturan lainnya yang terkait, sehingga pembuatan akta tersebut sudah sah dan Turut Tergugat III selaku Notaris yang membuat akta tersebut telah melakukan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hanya menuangkan kehendak para pihak sehingga permasalahan yang disebabkan oleh materi dalam perjanjian bukanlah tanggungjawab dari Turut Tergugat III selaku Notaris.

Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Akta PPJB nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 sudah sah dan tidak dapat dibatalkan.

4. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dalam pembuatan akta PPJB yang dimaksud telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana Tergugat I adalah pihak yang berwenang untuk melakukan jual beli condotel Bogor Icon dan tidak ada perbuatan dari Tergugat I yang bertentangan dengan hukum.

#### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi III semula Turut Tergugat Konpensi III, dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi terhadap *Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi*.
2. Bahwa dalil dalam konpensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini.
3. Bahwa pembuatan PPJB nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 di hadapan Turut Tergugat Rekonpensi III selaku Notaris yang membuat akta tersebut sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu Peraturan jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

*Halaman 77 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dan Peraturan lainnya yang terkait. Selain itu dalam Akta PPJB yang dimaksud tidak menyebutkan bahwa perbuatan-perbuatan yang dituduhkan kepada Para Tergugat menyebabkan batalnya perjanjian, oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim yang menangani perkara ini menyatakan bahwa Akta PPJB Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 sah dan tidak dapat dibatalkan.

DENGAN DEMIKIAN SANGATLAH BERALASAN GUGATAN REKONPENSI INI DIKABULKAN UNTUK SELURHNYA.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

## MENGADILI

### PRIMAIR

#### A. KONPENSI

##### 1. Dalam Eksepsi

- ❖ Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat III Konpensi.
- ❖ Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini
- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima "*Niet Onvantelik verklaar*"

##### 2. Dalam Pokok Perkara

- ❖ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### B. REKONPENSI

##### 1. Mengabulkan Gugatan Rekompensi dari Penggugat Rekompensi III ini untuk seluruhnya.

##### 2. Menetapkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tertanggal 16 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat III selaku Notaris di Kota Bogor, Sah dan tidak dapat dibatalkan.

#### C. KONPENSI & REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara ini.

### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya "*ex aequo et bono*"

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya, dan atas replik tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya, yang lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan Turut Tergugat III untuk membuktikan eksepsi tentang kewenangan mengadil telah mengajukan bukti-bukti awal sebagai berikut:

Halaman 78 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



1. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014, diberi tanda T.I-II:1;
2. Fotokopi SHGB Nomor 4382/Cibadak, diberi tanda T.I-II :2;
3. Fotokopi Berita Acara Serah Terima (BAST) Condotel tanggal 16 Desember 2014, diberi tanda T.I-II :3;
4. Fotokopi Perjanjian Penyerahan Hak Sewa Kelola Condotel Bogor Icon, diberi tanda T.I-II :4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bah Turut Tergugat I telah mengajukan bukti berupa Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 yang telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-1

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi relatif (forum Rei Siteae) yang menyatakan bahwa Penggugat telah salah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta selatan, seharusnya gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bogor, karena gugatan ini terhadap tanah dan bangunan yang berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kewenangan karena terdapat kekeliruan yang nyata pada gugatan Penggugat yang mengajukan gugatan dimana berdasarkan perjanjian Pengikatan jual beli "Bogor Icon best western" tanggal 16 Desember 2014 dihadapan notaris Dian Trianawaty,S.H pada pokoknya Pasal 14 Ayat (2) menentukan "jika terjadi perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat atau perselisihan yang yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, apabila tidak tercapai kata sepakat/musyawarah, maka dalam waktu 30 (tiga puluh hari) hari kalender Para Piha sepakat untuk memilih penyelesaian melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan Putusan dari Badan Arbitrase

*Halaman 79 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Nasional Indonesia adalah bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dengan mendalihkan:

- Penggugat menolak keras dalil Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III di dalam Jawaban yang pada pokoknya mendalihkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dikarenakan menurut mereka Objek Sengketa berada di yurisdiksi Pengadilan Negeri Bogor sehingga Gugatan seharusnya diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Bogor (*Quod non*).
- Dalil tersebut absurd dan sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara relatif memiliki kompetensi untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*. Pasal 118 ayat (3) HIR yang dirujuk oleh Para Tergugat di dalam Jawaban tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* karena sengketa *a quo* bukanlah sengketa kepemilikan Condotel sehingga frasa "Objek Sengketa" sendiripun sebenarnya tidak beralasan dan terasa janggal. Apabila dicermati secara seksama terlihat secara jelas bahwa Gugatan *a quo* adalah Gugatan sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat berupa (i) menjual tanah dan bangunan yang telah diagunkan kepada Turut Tergugat I kepada Penggugat tanpa pemberitahuan terlebih dahulu (ii) menyampaikan informasi serta produk yang tidak sesuai janji kepada Penggugat, (iii) Para Tergugat telah menjual unit condotel tanpa adanya jaminan tentang status hukum kepemilikan unit condotel yang dijual, dan bukanlah suatu sengketa kepemilikan atas Condotel sehingga tentu saja ketentuan Pasal 118 ayat (3) yang mengatur bahwa Gugatan didaftarkan sesuai tempat Objek Sengketa tidak dapat diterapkan dalam Perkara *a quo*.
- Berdasarkan ketentuan yang berlaku (Vide Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR) telah diatur secara tegas bahwa Gugatan harus didaftarkan sesuai dengan domisili Tergugat. Dalam perkara *a quo*, telah jelas dan nyata bahwa Para Tergugat **berdomisili di Jakarta Selatan** oleh karenanya sesuai dengan Pasal 118 HIR Gugatan harus didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara relatif memiliki kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Halaman 80 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



- Dalil Turut Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara karena adanya klausul dalam PPJB juga terbukti absurd dan tidak ada relevansinya dalam Perkara *a quo* karena Perkara *a quo* bukan terkait dengan sengketa jual beli melainkan terkait dengan **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga dengan demikian terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memiliki kewenangan dan kompetensi untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi kewenangan Tergugat I, II dan Turut Tergugat III telah mengajukan bukti yang diberi tanda T.I-II:1 sampai dengan T.I-II:4 dan Turut Tergugat I mengajukan bukti Surat TT.I-1 sedang Penggugat tidak mengajukan bukti;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kewenangan mengadili maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi menyangkut wewenang absolut walaupun judulnya eksepsi yang diajukan wewenang relatif akan tetapi uraian materinya merupakan kewenangan absolut maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa wewenang absolut atau wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan peradilan yang dapat diajukan setiap waktu selama proses pemeriksaan berlangsung dan berdasarkan Pasal 134 HIR menentukan bahwa Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan meskipun tidak ada eksepsi dari tergugat, dan hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan termasuk dalam taraf banding dan kasasi;

Menimbang, bahwa untuk menilai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan memperhatikan materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan materi eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadil perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam tanggapan Penggugat terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara karena adanya klausul dalam PPJB juga terbukti absurd dan tidak ada relevansinya dalam Perkara *a quo* karena Perkara *a quo* bukan terkait dengan sengketa jual beli melainkan terkait dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga dengan demikian terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memiliki kewenangan dan kompetensi untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat menyatakan Perkara *a quo* bukan terkait dengan sengketa jual beli melainkan terkait dengan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat akan tetapi setelah Majelis Hakim memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat ternyata pada petitum gugatan Penggugat poin 3 meminta agar Majelis Hakim Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bogor Icon Best Western Nomor **18** tanggal 16 Desember 2014 dan Berita Acara Serah Terima Condotel Bogor Icon tanggal 16 Desember 2014 batal demi hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam petitum gugatannya meminta agar Majelis Hakim menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bogor Icon Best Western Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 dan Berita Acara Serah Terima Condotel Bogor Icon tanggal 16 Desember 2014 batal demi hukum yang merupakan pokok sengketa dalam perkara *a quo*, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai apakah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara *a quo* atau tidak;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bogor Icon Best Western Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Dian Trianawaty, S.H (bukti TT.1/T.I-II-1) Pasal 14 Ayat (1) menyatakan "*suatu perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian ini akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat*" dan dalam Ayat (2) menentukan "*jika terjadi perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat atau perselisihan yang yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, apabila tidak tercapai kata sepakat/musyawarah, maka dalam waktu 30 (tiga puluh hari) hari kalender Para Piha sepakat untuk memilih penyelesaian melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan Putusan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia adalah bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum mengikat*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa "*Pengadilan Negeri Tidak berwenang untuk mengadili sengketa yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase*;"

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bogor Icon Best Western Nomor 18 tanggal 16 Desember 2014 dihadapan Notaris Dian Trianawaty, S.H, Penggugat dan Tergugat I telah terikat dengan perjanjian atau klausula arbitrase yaitu jika terjadi perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat atau perselisihan yang yang tidak dapat diselesaikan

Halaman 82 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/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)



secara musyawara, para pihak sepakat memilih penyelesaian melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), maka berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pengadilan Negeri cq Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri cq Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat I beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Turut Tergugat I dikabulkan maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.261.000,00. (tiga juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 6 April 2022, oleh kami, Mardison, S.H, sebagai Hakim Ketua, Anry Widyo Laksono, S.H., MH dan Hariyadi, S.H.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 744/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL tanggal 6 September 2021, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 11 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syaripudin, S.H, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat – I., Kuasa Tergugat – II., Kuasa Turut Tergugat – I, Kuasa Turut Tergugat - II dan Kuasa Turut Tergugat - III;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Anry Widyo Laksono, S.H.. MH

Mardison, S.H



Hariyadi, S.H..MH

Panitera Pengganti,

Syaripudin, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP .....	:	Rp.30.000,00;
2. Proses .....	:	Rp.100.000,00;
3. Pengadaan .....	:	Rp.51.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp.3.000.000,00;
5. PNBP Panggilan .....	:	Rp.60.000,00;
6. Materai .....	:	Rp.10.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp.3.261.000,00;</u>

(tiga juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah)