



P U T U S A N

Nomor 365/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DONNY WIDJANARKO, WNI, laki-laki, Tempat/Tgl.Lahir Semarang 17 April 1972, agama Kristen, beralamat di Jl. Edelwis 3 C5 No.20A RT.003/019, Perumahan Villa Galaxy, Jaka Setia, Bekasi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. Tonin Tachta Singarimbun, S.H. Ananta Rangkugo, S.H., Denny, S.H., Advokat pada Kantor Hukum ANDITA'S LAW FIRM, yang beralamat di 88 @ Kasablanca Tower A Lantai 18, Kota Casa Blanca, Jl. Casablanca Raya Kav-88, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 30 Mei 2018 Nomor 948/SK/2018/PN.Bks, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

L a w a n

PT. CIPTA SEDAYU INDAH, beralamat di GD Harco Elektronik Lt.4, Jl. Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, yang diwakili oleh Nono Sampono dan Handi Stemaris selaku Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Anggadaja, S.H., Lenny M Poluan, S.H., Marsetyo Mahatmanto, S.H., Gregorius Seran, S.H., Sondang Mangapul, S.H., Aristoteles Mochtar Junior, S.H. dan Imam Hermenda, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juli 2018, terdatur di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 18 Juli 2018 Nomor 1178/SK/2018/PN.Bks, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Agustus 2019, Nomor 365/ PEN.PDT / 2019 / PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2019 Nomor 336/Pdt.G/2018/PN.Bks. serta surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Mei 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 30 Mei 2018 dalam Register Nomor 336/Pdt.G/2018/PN.Bks., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A-PROVISI

- bahwa, perkara a-quo lahir akibat adanya surat dari Tergugat yang akan melakukan pengosongan atau penyitaan 1 unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015.
- bahwa, Penggugat telah melakukan somasi ke pada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali dan mendatangi Kantor Tergugat serta bertemu dengan Pegawai Tergugat termasuk komunikasi melalui telepon melebihi dari 5 (lima) kali dan ternyata Tergugat tidak memberikan apa-apa yang telah menjadi dasar somasi dimaksud.
- bahwa, Penggugat dapat membuktikan sejumlah uang yang telah di transfer ke Tergugat dan dengan demikian untuk dapat Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan putusan provisi yang berikut ini:
 1. Melarang Tergugat untuk melakukan penyegelan dan/atau pengosongan 1 unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015.
 2. Menyatakan Penggugat dapat terus menggunakan dan menguasai 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 selama memeriksa perkara sampai dengan Pengadilan mengeluarkan Putusan yang berkekuatan tetap.

3. Memberikan keleluasaan guna berusaha pada 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 dan oleh karena itu menjadi kewajiban Tergugat mengeluarkan surat-surat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan guna kegiatan usahanya tersebut sesuai dengan keperluan Penggugat.

B. SITA JAMINAN

----- bahwa, gugatan a-quo adalah perkara perdata perbuatan melawan hukum yang berakibat kerugian kepada Penggugat, dan untuk menjamin pembayaran oleh yang kalah in casu Tergugat maka perlu jaminan agar suatu hari kelak kemudahan dalam ganti kerugian berjalan lancar maka Penggugat berpendapat untuk mengajukan suatu sita jaminan sesuai ketentuan yang berlaku.

----- bahwa, nilai sita jaminan diajukan melebihi dari nilai kerugian guna memastikan pembayaran jika Penggugat dinyatakan menang oleh Pengadilan sehingga memberikan kemudahan kepada Juru Sita dalam melakukan penagihan dengan secara lelang jika Tergugat tidak berniat melakukan pembayaran.

----- bahwa, sesuai dengan pengetahuan dari Penggugat maka mengajukan peletakkan sita jaminan terhadap yang berikut ini:

1. 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015;
2. Surat-surat yang berkaitan dengan 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015.

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kantor Tergugat merupakan Kantor Pemasaran berupa beberapa Ruko digabung menjadi satu kesatuan yang terletak di seberang Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi.

C. POSITA

- bahwa, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sejumlah uang Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) melalui transfer bank sebanyak 19 (sembilan belas) kali melalui teller Bank BCA mulai 06 April 2016 sampai dengan 26 Juli 2017.
- bahwa, Penggugat melakukan Transfer ke Tergugat guna melakukan cicilan terhadap pembelian 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 dan setelah dihitung maka total penerimaan cicilan oleh Tergugat telah mencapai ± Rp. 1.220.002.170,00- (satu milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah).
- bahwa, Penggugat melakukan cucilan sebagai akibat meneruskan usaha dari Marcus Ivan Ferdinand, dengan harapan dari uang sendiri dan keuntungan usaha dapat melakukan cicilan tersebut sehingga apa-apa yang menjadi hubungan hukum antara Tergugat dengan Marcus Ivan Ferdinand dapat terselesaikan.
- bahwa, Marcus Ivan Ferdinand tidak diketahui keberadaanya dan tidak pernah ada komunikasi lagi dengan Penggugat sejak mendapatkan surat kuasa usaha per tanggal 17 Februari 2016.
- bahwa, kegiatan usaha yang dikelola tidak dapat dilanjutkan akibat adanya pelarangan oleh Kepolisian akibat ijin usaha tidak ada dan dengan demikian Penggugat tidak dapat meneruskan pembayaran kepada Tergugat kecuali pembayaran 3 (tiga) kali terakhir dengan menggunakan uang sendiri dengan harapan dapat menggunakan unit ruko tersebut menjadi tempat usaha.
- bahwa, Tergugat dengan surat nomor 1104/CSI/SPB/IV/17 perihal pembatalan tertanggal 26 April 2017 dan berikut isinya yang membuat Penggugat menjadi lahir kerugiannya setelah dihubungkan antara uang yang disetornya sejumlah Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) akan hilang begitu saja karena harga sewa RUKO sejenis

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)



ditempat yang sama berkisar Rp. 35-75 juta per tahun sehingga dengan penyeteroran tersebut sepatutnya jika sewa akan mencapai 9-15 tahun.

----- bahwa, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat hukum kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali yaitu :

1. Nomor 017/ALH-MIV-DW/PT.CSI/1117 perihal "Permohonan keringan pengembalian uag cicilan/ angsuran" tertanggal 20 November 2017.
2. Nomor 001/ALF-MIV-DW/PT.CSI/1217 perihal "SOMASI" tertanggal 08 Desember 2017.

----- bahwa, surat-surat tersebut dibuat karena Penggugat mendapat informasi dari Pegawai Tergugat mengenai uang cicilan tersebut masih dapat diterima kembali jika membuat surat oleh Kuasa Hukum dan sampai dengan gugatan ini diajukan ternyata tidak pernah terealisasi.

----- bahwa, Tergugat menanggapi ke-2 surat tersebut dengan tetap pada pendiriannya tidak akan mengembalikan uang yang telah ditransfer oleh Penggugat dan akan melakukan pengosongan terhadap ruko dimaksud.

----- bahwa, dengan tidak adanya titik temu maka Penggugat terus menggunakan RUKO tersebut dan menggunakan sebagai tempat usaha guna menjamin kehidupannya dan mengembalikan uang dan apa-apa yang selama ini telah dibayarkannya kepada Tergugat.

----- bahwa, Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat melalui tempat usahanya pada RUKO tersebut dan akibat surat yang ditujukan kepada ANDITA'S LAW FIRM tersebut dengan nomor 072/LGL-DS&L/CSI/V/18 tanggal 15 MEI 2018 perihal SOMASI (pengosongan) Unit maka Penggugat berpendapat Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum akibat tidak menghargai apa-apa yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam pembayaran dan melakukan komunikasi melalui surat, pertemuan langsung dan atau melalui telepon.

----- bahwa, dengan tidak dikembalikan uang Penggugat dan membuat SOMASI pengosongan telah berakibat perbuatan melawan hukum **onrechtmatige daad** sesuai dengan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*, **Jadi berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa unsur-unsur PMH telah terpenuhi berdasarkan 4 unsur**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama: unsur adanya perbuatan yang melawan hukum.

Kedua: unsur adanya kesalahan.

Ketiga: unsur adanya hubungan kausalitas,

Keempat: unsur adanya kerugian.

Berdasarkan uraian dan dalil Penggugat terseut di atas maka sepatutnya perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dengan cara-cara berikut ini:

- Bahwa, Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat tidak berdasarkan hubungan hukum melainkan menggunakan tempat usahanya melanjutkan dari sebelumnya berdasarkan surat kuasa usaha.
- Bahwa, Penggugat tidak memiliki kewajiban kepada Tergugat dan dengan adanya perintah pengosongan tempat usaha tersebut pada April 2017 sementara Penggugat masih berusaha melakukan pembayaran juga maka sesuai dengan kebiasaan mengadakan komunikasi dengan Tergugat.
- Bahwa, Tergugat tetap pada pendiriannya tidak akan mengembalikan uang dan apa-apa yang telah disetorkan oleh Penggugat.
- Bahwa, Penggugat secara posisi lemah dihadapan Tergugat selanjutnya mengusahakan tempat tersebut agar sejumlah uang yang telah disetorkannya dan tidak dikembalikan oleh Tergugat tersebut jika dihubungkan dengan uang sewa sekitar tempat tersebut maka masa sewa 9 – 15 tahun.
- Bahwa, Tergugat mengeluarkan lagi perintah pengosongan sementara Penggugat belum cukup menerima uang pengembalian dari uang yang pernah disetorkannya kepada Tergugat.
- Bahwa, Tergugat secara sadar mengetahui Penggugat sedang mengusahakan RUKO tersebut untuk mengembalikan uangnya yang telah disetorkan keada Tergugat sebagaimana Penggugat ada meminta Surat Keterangan Domisili atau sejenisnya kepada Tergugat dan terhadap permintaan tersebut telah diberikan dan telah menjadi usaha Penggugat di tempat tersebut.
- Bahwa, Tergugat memiliki rencana jahat terhadap penggugat sehingga mengeluarkan lagi surat perintah pengosongan dan surat tersebut dikirimkan kepada Kuasa Hukumnya dan tempat usaha tersebut sementara Penggugat tidak pernah menerima surat dari Tergugat.

Terhadap perbuatan melawan hukum tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian sebagaimana berikut ini:

- bahwa, Total uang yang telah diterima oleh Tergugat adalah Rp. 1.220.002.170,00- (satu milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah) dengan jangka waktu tahun 2015-2017.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa, Seandainya Penggugat atau Markus melakukan penyewaan di tempat yang sama hanya berkisari Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah) pertahun sehingga dengan diperhitungkan terhadap uang yang sudah disetor maka dapat menggunakan tempat tersebut selama \pm 30 (tiga puluh) tahun.
- bahwa, Pembelian oleh Markus sebagai akibat bujuk dan rayu oleh Pegawai Tergugat dan dengan perhitungan usaha maka dapat melakukan kewajiban pembelian secara menyicil dan oleh karena usahanya tidak dapat dilanjutkan maka penyicilan tidak dapat dilanjutkan lagi dan oleh karena tidak ada kompensasi waktu untuk berusaha dan tidak adanya niat mengembalikan seluruhnya uang setelah dipotong administrasi maka kerugian materil Penggugat secara langsung adalah seluruh uang yang telah pernah disetornya sejumlah Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) yang dapat dibuktikan dengan bukti/slip setor melalui teller Bank BCA sementara yang disetor langsung melalui atau oleh Marcus Ivan Ferdinand tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.
- bahwa, dalam membuat usahanya tersebut telah terjadi investasi interior, eksterior dan peralatan yang menempel pada RUKO tersebut senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Kerugian Materil Penggugat dimohonkan kepada Pengadilan untuk dibayar oleh Tergugat adalah :

1. Materil total Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah)
 - Uang yang telah disetor oleh Penggugat Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah).
 - Investasi interior, eksterior dan peralatan yang menempel pada RUKO tersebut senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
2. Imateril total Rp. 16.600.000.000,- (enam belas milyar enam ratus juta rupiah)
 - Uang yang disetor secara tidak langsung telah mencapai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
 - Tidak dapat berusaha sejak somasi tahun 2017 karena telah timbul rasa takut akan dilakukan penyegehan dan pengosongan paksa, senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
 - Sekarang sudah dilakukan usaha dan malu kepada klien akibat somasi bulan Mei 2018, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak dihargai selama melakukan komunikasi surat, kunjungan dan telepon dari November 2017, senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

D. PETITUM

Dimohonkan suatu persidangan terbuka oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dengan suatu tuntutan berikut ini:

PROVISI

1. Melarang Tergugat untuk melakukan penyegelan dan/atau pengosongan 1 unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015.
2. Menyatakan Penggugat dapat terus menggunakan dan menguasai 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 selama memeriksa perkara sampai dengan Pengadilan mengeluarkan Putusan yang berkekuatan tetap.
3. Memberikan keleluasaan guna berusaha pada 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 dan oleh karena itu menjadi kewajiban Tergugat mengeluarkan surat-surat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan guna kegiatan usahanya tersebut sesuai dengan keperluan Penggugat.

SITA JAMINAN

1. 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015;
2. Surat-surat yang berkaitan dengan 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015.

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kantor Tergugat merupakan Kantor Pemasaran berupa beberapa Ruko digabung menjadi satu kesatuan yang terletak di seberang Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi.

EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

KONVENSII

- 1 Menyatakan Penggugat adalah penggugat yang benar dan patut dilindungi secara hukum.
- 2 Menyatakan telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;
- 3 Menyatakan Secara sah dan berdasar hukum dinyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 4 Menyatakan sita jaminan berharga.
- 5 Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat tersebut telah berakibat kerugian materil dan imateril terhadap Penggugat.
- 6 Menyatakan Penggugat dapat menggunakan, menguasai 1 unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 selama 20 (dua puluh tahun).
- 7 Menghukum Tergugat untuk memberikan pelayanan kepada Penggugat selayaknya sebagai Pemilik atau Penyewa 1 unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/ 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No. 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015 selama 20 (dua) puluh tahun.
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan satu kali terhadap kerugian materil dan imateril Pengguga berikut ini.

Materil total Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah)

- Uang yang telah disetor oleh Penggugat Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah).
- Investasi interior, eksterior dan peralatan yang menempel pada RUKO tersebut senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Imateril total Rp. 16.600.000.000,- (enam belas milyar enam ratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang yang disetor secara tidak langsung telah mencapai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
 - Tidak dapat berusaha sejak somasi tahun 2017 karena telah timbul rasa takut akan dilakukan penyegelan dan pengosongan paksa, senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
 - Sekarang sudah dilakukan usaha dan malu kepada klien akibat somasi bulan Mei 2018, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
 - Tidak dihargai selama melakukan komunikasi surat, kunjungan dan telepon dari November 2017, senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
- 9 Meletakkan uang paksa kepada Tergugat untuk setiap keterlambatan dalam melaksanakan putusan.

REKONVESI

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya.

KONVENSI – REKONVENSI

- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Provisi Penggugat telah memasuki Pokok Perkara sehingga patut untuk ditolak /dikesampingkan

1. Bahwa Pokok Perkara antara Penggugat dan Tergugat disebabkan oleh adanya Surat Pengosongan atas 1 unit Ruko Blok B Type Hoek No.11B (RGB/11B/PP), Grand Galaxy City atas nama Marcus Ivan Ferdinand yang telah dibatalkan oleh Tergugat karena lalai dalam melakukan pembayaran cicilan.
2. Bahwa Permohonan Provisi yang diajukan oleh Tergugat wajib ditolak dan dikesampingkan karena Permohonan Provisi Penggugat telah memasuki Pokok Perkara sebagaimana dalil Penggugat dalam Petitumnya yang melarang Tergugat untuk melakukan Penyegelan dan/atau pengosongan serta menyatakan Penggugat dapat terus menggunakan dan menguasai 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11B (RGB/11B/PP), Grand Galaxy City atas nama Marcus Ivan Ferdinand yang mana hal tersebut nyata-nyata



telah memasuki Pokok Perkara, sehingga sangat beralasan hukum jika hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima.

Provisi Penggugat bertentangan / tidak sesuai dengan Hukum Acara karena tidak berdasarkan bukti otentik / alas hak

3. Bahwa Permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan Pasal 180 ayat (1) HIR karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan Permohonan Provisi karena tidak didukung oleh bukti/alas hak yang otentik / Perjanjian dengan Tergugat terkait Unit RGB/11B/PP sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, menyatakan bahwa :

“ Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit”

4. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka sangat beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo menyatakan menolak atau tidak dapat diterima Permohonan Provisi Penggugat.

DALAM EKSEPSI:

Mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

5. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan:

1 Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (RGB/11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n **Marcus Ivan Ferdinand**(selanjutnya disebut “Obyek Perkara”);

berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/I 11/15 tertanggal 03 Maret 2015.

6. Bahwa gugatan Penggugat hanya diajukan terhadap PT. Cipta Sedayu Indah (Tergugat) tanpa menggugat **Marcus Ivan Ferdinand** yang nyata-nyata didalilkan sebagai pemesan/pemilik atas Obyek Perkara sehingga menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak.
7. Bahwa mengingat gugatan Penggugat kurang pihak maka hal demikian nyata-nyata telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak



jelas/kabur (**obscuur libel**), sehingga gugatan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yth. Majelis Hakim.

Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (**Obscuur Libel**)

8. Bahwa Penggugat tidak jelas atau kabur (**Obscuur Libel**) dalam mengkwafilisir perkara ini dan dalil-dalil gugatannya tidak mendukung petitum serta petitum yang diminta saling bertentangan, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- a. Penggugat telah jelas-jelas mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat padahal dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat mengakui secara tegas adanya hubungan hukum antara Tergugat dan **Marcus Ivan Ferdinand** bersumber dari Perjanjian yang timbul karena adanya pemesanan Obyek Perkara sebagaimana berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/15 tertanggal 03 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani antara **Marcus Ivan Ferdinand** selaku pemesan dan Tergugat selaku penerima pesanan;
- b. Dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat mengakui secara jelas melakukan pembayaran mencapai Rp. 1.220.002.170,- (satu milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah) **dari harga Rp. 3.220.000.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah)** sehingga nyata-nyata menunjukkan tindakan cidera janji / wanprestasi **Marcus Ivan Ferdinand** memenuhi kewajiban pembayaran atas pemesanan/pembelian Obyek Perkara berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/15 tertanggal 03 Maret 2015 namun Penggugat yang menghitung kerugian atas tindakan cidera janji / wanprestasi tersebut;
- c. Petitum yang diminta Penggugat tidak didukung oleh dalil-dalil yang dapat diterima secara hukum karena tidak ada perbuatan Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat sebaliknya dalil-dalil Penggugat menunjukkan **Marcus Ivan Ferdinand** telah wanprestasi dan kerugian Penggugat bukan akibat dari perbuatan Tergugat tetapi akibat wanprestasi **Marcus Ivan Ferdinand** sendiri terhadap Tergugat, selain itu petitum yang diminta Penggugat saling bertentangan satu dengan lainnya;



oleh karenanya gugatan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur sehingga sudah sepatutnya ditolak.

Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dan kualifikasi untuk mengajukan Gugatan aquo;

9. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualifikasi untuk mengajukan Gugatan aquo oleh sebab **tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat**, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/15 tertanggal 03 Maret 2015 ditandatangani oleh **Marcus Ivan Ferdinand** selaku pemesan dan Tergugat selaku penerima pesanan.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Yth. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, maka:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dan keterangan dari Penggugat, kecuali yang apa yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat.
2. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Eksepsi Tergugat dianggap dimasukkan/dipergunakan kembali dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban ini.

Mengenai Penggugat tidak memiliki alas hak/dasar hukum untuk mengajukan gugatanterhadap Tergugat

3. Bahwa dalam Provisi alinea 1 sampai dengan alinea 3 gugatannya, Penggugat mendalilkan latar belakang masalah dan dasar / legal standing Gugatan Penggugat berkaitan dengan pengosongan atau penyitaan atas:
1 Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B ("RGB/11B/PP"), Grand Galaxy City, Kota Bekasi.
4. Bahwa berdasarkan pembukuan/administrasi PT. Cipta Sedayu Indah (Tergugat), **MARCUS IVAN FERDINAND** adalah satu-satunya pihak yang tercatat sebagai pemesan/pembeli atas Obyek Perkara sehingga dalil dalam Provisi alinea 1 sampai dengan alinea 3 gugatannya tidak berdasar dan tidak dapat diterima/dipertimbangkan serta sudah sepatutnya diabaikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena itu Penggugat tidak memiliki alas hak / dasar hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat sehingga Penggugat patut dinyatakan sebagai pihak (Penggugat) yang beritikad tidak baik (**te kwader trouw**) dan sudah sepatutnya Yth. Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Mengenai permohonan sita jaminan dari Penggugat merupakan permohonan yang tidak jelas dan tidak dapat dipertimbangkan

3. Bahwa dalam huruf B Sita Jaminan halaman 2 dalil gugatan Penggugat sangat mengada-ada, tidak berdasar atau hanya berdasarkan asumsi atau penafsiran Penggugat saja dan tanpa didukung, ditunjukkan dan dibuktikan dengan alat bukti yang sah, oleh karenanya sudah sepatutnya diabaikan.
4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat memohon agar:
- 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (RGB/11 B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015;
 - Surat-surat yang berkaitan dengan 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (RGB/11 B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, a/n Marcus Ivan Ferdinand berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tertanggal 03 Maret 2015;
 - Kantor Tergugat merupakan Kantor Pemasaran berupa beberapa Ruko digabung menjadisesat kesatuan yang terlatak di seberang Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (RGB/11B/P), Grand Galaxy City, Kota Bekasi;

Diletakkan sita jaminan sebagai jaminan pemenuhan atas gugatan Penggugat namun selain dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan ngawur serta tidak berdasar, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak jelas dasar hukum serta ujung pangkalnya.

5. Bahwa permohonan sita jaminan tersebut sangat tidak berdasar, sebab Marcus Ivan Ferdinand (konsumen) justru pihak yang lalai/wanprestasi dalam membayar angsuran kepada Tergugat (belum melunasi Harga Pembelian Unit RGB/11B/PP), dimana Marcus Ivan Ferdinand hanya melakukan pembayaran sebesar Rp.1.220.002.170,- (satu milyar dua ratus dua puluh juta duaribu



seratus tujuh puluh rupiah) dari Harga Rp. 3.220.000.000,- (tiga milyar dua ratus duapuluh juta rupiah), sedangkan Unit RGB/11B/PP pada saat ini masih dikuasai oleh Pihak Penggugat secara melawan hukum, sebab Penggugat tidak pernah memesan/membeli atas Unit RGB/11B/PP dari Tergugat (Penggugat bukan konsumen Tergugat).

6. Bahwa satu dan lain berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim untuk menolak permohonan sita jaminan Penggugat tersebut sebagaimana dalam huruf B Sita Jaminan maupun dalam petitum gugatan Penggugat, dengan demikian tidak ada urgensinya permohonan sita jaminan (**conservatoir beslag**) untuk dikabulkan oleh Yth. Majelis Hakim perkara a **quo**.

Mengenai Tidak ada tindakan Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak ada kerugian yang dapat dimintakan ganti rugi terhadap Tergugat

7. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal secara tegas dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita gugatannya alinea 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 dan 12 karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasar atau hanya berdasarkan asumsi/penafsiran Penggugat saja dan tidak ada satupun bukti(-bukti) yang diajukan untuk mendukung, menunjukkan dan membuktikan dalil Penggugat tersebut;
8. Bahwa satu-satunya perbuatan Tergugat yang digugat sebagai perbuatan melawan hukum adalah melakukan penyegelan dan/atau pengosongan Obyek Perkara kepada **Marcus Ivan Ferdinand (bukan terhadap Penggugat)**, ternyata perbuatan tersebut adalah perbuatan yang sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat saat ini sudah tidak lagi menerima pembayaran angsuran ataupun pelunasan Harga dari Marcus Ivan Ferdinand (konsumen), sedangkan Unit RGB/11B/PP dikuasai oleh Pihak yang tidak berhak yakni Penggugat, dan upaya penyegelan atau pengosongan tersebut belum berhasil, sehingga justru Pihak Tergugat yang nyata-nyata mengalami kerugian atas tindakan/perbuatan Penggugat.
9. Bahwa oleh karena tidak ada tindakan Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka kerugian baik materiil maupun immateriil yang didalilkan halaman 5 angka 1 dan 2 gugatannya Penggugat tidak dapat dipertimbangkan dan sudah sepatutnya ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/15 tanggal 3 Maret 2015 ("PPJB") dibuat dan ditandatangani oleh Marcus IvanFerdinand dan Tergugat

10. Bahwa berdasarkan catatan Administrasi Penggugat, **Marcus Ivan Ferdinand** telah mengikatkan diri untuk memesan/membeli dari Tergugat atas:

1 (satu) unit Ruko Blok B, Type Hoek, No. 11 B (RGB/11B/PP) yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Wilayah Kotamadya Bekasi, setempat dikenal sebagai "Grand Galaxy City" sebagaimana berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/15 tanggal 3 Maret 2015 ("PPJB") sehingga dengan ini kami tegaskan sebagai berikut:

- Benar, Tergugat merupakan perusahaan pengembang yang membangun dan menjual unit-unit di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Wilayah Kotamadya Bekasi, setempat dikenal sebagai "Grand Galaxy City" (ic. Obyek Perkara) kepada **Marcus Ivan Ferdinand**;
- Penandatanganan atas PPJB adalah dilakukan secara bebas/tanpa paksaan dari pihak manapun, serta dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.

11. Bahwa oleh karena PPJB telah dibuat dan ditandatangani secara sah oleh kedua belah pihak, maka berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, **PPJB tersebut berlaku sebagai Undang-undang yang mengikat Marcus Ivan Ferdinand dan Tergugat**

12. Bahwa oleh karena FKU tersebut berlaku sebagai Undang-Undang, maka jika ada pihak yang melakukan pelanggaran, maka tindakan pihak pelanggar tersebut dapat dikategorikan telah melakukan **TINDAKAN CIDERA JANJIAN/WANPRESTASI, bukan Perbuatan Melawan Hukum**

13. Bahwa selain itu, **Pasal 11 Syarat & Ketentuan PPJB**, dengan tegas mengatur:

"Mengenai Tanah dan Bangunan dan segala hal yang berhubungan dengan Tanah dan Bangunan, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai "counter-part" dan karena itu Pihak Pertama **HANYA MENGAKUI HAK DAN KEPENTINGAN PIHAK KEDUA** berdasarkan Perjanjian ini atau hak dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah



menerima pengalihan dari Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini. Pihak Pertama **TIDAK BERKEWAJIBAN MELAYANI DAN BERHUBUNGAN** dengan pihak(-pihak) lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua maupun Tanah dan Bangunan ini, selain Pihak Kedua atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh Pihak Pertama"

14. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas maka adalah keliru Gugatan Penggugat yang mendasarkan Gugatannya pada Perbuatan Melawan Hukum, karena kasus ini adalah kasus wanprestasi/cidera janji dan juga Tergugat **hanya memiliki hubungan hukum dengan Marcus Ivan Ferdinand** dan **tidak berkewajiban melayani dan berhubungan** dengan pihak(-pihak) lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak termasuk tetapi tidak terbatas pada Penggugat. Dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena telah diajukan secara keliru.

Mengenai Pengosongan Obyek Perkara telah dilakukan secara sah dan ditujukan kepada **Marcus Ivan Ferdinand** dan/atau pihak lain yang menguasai Obyek Perkara termasuk kepada Penggugat

15. Bahwa untuk menilai apakah Penggugat layak atau pantas melakukan Pengosongan atau Obyek Perkara kepada **Marcus Ivan Ferdinand dan/atau pihak lain yang menguasai Obyek Perkara termasuk kepada Penggugat**, berikut Tergugat uraikan fakta-fakta yang ada tentang catatan pelaksanaan pembayaran angsuran yang dilakukan, selengkapnya diuraikan sebagai berikut:

- Pada tanggal 23 Maret 2017 Tergugat telah mengirim Surat peringatan No.: 2578/CSI/SP1/111/2017 kepada **Marcus Ivan Ferdinand** yang berisi mengenai peringatan pembayaran angsuran 18 s/d angsuran 21 yang **jatuh tempo pada tanggal 29 November 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2017** dan belum dibayar oleh Marcus Ivan Ferdinand berjumlah Rp. 198.001.000,- berikut denda sebesar Rp. 11.820.100,-.
- Pada tanggal 07 April 2017 Tergugat telah mengirim Surat Peringatan II No.: 1454/CSI/SP2/IV/2017 kepada **Marcus Ivan Ferdinand** yang berisi mengenai peringatan pembayaran angsuran 18 s/d angsuran 22 yang **jatuh tempo pada tanggal 29 November 2016 sampai dengan tanggal 29 Maret 2017** dan belum dibayar oleh Marcus Ivan Ferdinand



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berjumlah Rp. 257.078.000,- berikut denda sebesar Rp. 15.321.808,-

- Pada tanggal 17 April 2017

Tergugat telah mengirim Surat Peringatan III No. 0894/CSI/SP3/IV/2017

kepada **Marcus Ivan Ferdinand** yang berisi mengenai peringatan pembayaran angsuran 18 s/d angsuran 22 yang **jatuh tempo pada tanggal 29 November 2016 sampai dengan tanggal 29 Maret 2017** dan belum dibayar oleh **Marcus Ivan Ferdinand** berjumlah Rp. 257.078.000,- berikut denda sebesar Rp. 15.321.808,-

16. Bahwa Pasal 4 ayat 4 Syarat & Ketentuan PPJB, berbunyi:

"Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban oembavaran lain selama 3 (tiga) bulan berturut-turut atau lebih, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut BERHAK MEMBATALKAN Perjanjian ini secara seoihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Syarat-Syarat dan Ketentuan- Ketentuan Perjanjian"

sehingga berlaku sanksi PENGOSONGAN sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 15 ayat 1 Syarat & Ketentuan PPJB, yang berbunyi:

Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 14 ayat 3 Syarat-Syarat dan Ketentuan- Ketentuan Perjanjian atau karena sebab/aiasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) minggu terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat sebagaimana dalam Pasal 21 Syarat-Syarat dan Ketentuan- Ketentuan Perjanjian, Pihak Kedua wajib menverahkan seluruh Tanah dan Bangunan dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya), dimana kondisi Tanah dan Bangunan yang diserahkan harus dalam keadaan seperti semula pada waktu Tanah dan Bangunan pertama kali diserahkan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak mana manapun juga karena sebab/aiasan apapun"

17. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, maka sesungguhnya Marcus Ivan



Ferdinand melakukan wanprestasi karena telah melanggar isi perjanjian yang sudah ditandatanganinya sehingga pengosongan obyek perkara telah dilakukan secara sah Dan ditujukan kepada Marcus Ivan Ferdinand dan/atau pihak lain yang menguasai Obyek Perkara termasuk kepada Penggugat.

Permintaan Pengembalian Uang yang telah dibayarkan Penggugat adalah bertentangan dengan Ketentuan yang sudah ditandatangani oleh Marcus Ivan Ferdinand

- 18.** Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil tentang keinginan Penggugat meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan **Marcus Ivan Ferdinand**, karena permintaan pengembalian uang tersebut bertentangan dengan Surat Pemesanan yang telah ditandatangani **Marcus Ivan Ferdinand**, dimana dalam **Pasal 4 ayat 4 Syarat & Ketentuan PPJB**, berbunyi:

Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban oembayaran lain selama 3 (tiga) bulan berturut-turut atau lebih, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian **Pihak Kedua tersebut BERHAK MEMBATALKAN Perjanjian ini secara sepihak** serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian"

dan berlaku sanksi pembatalan. sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Syarat & Ketentuan PPJB, yang berbunyi:

"Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian, maka **seluruh oembayaran angsuran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan Pihak Kedua TIDAK DAP AT MENUNTUT KEMBALI seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut**

- 19.** Bahwa berdasarkan ketentuan yang sudah ditandatangani **Marcus Ivan Ferdinand** tersebut diatas, apalagi dalam hal ini **Marcus Ivan Ferdinand**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendirilah yang melakukan wanprestasi kepada Tergugat, maka adalah tidak berdasarkan hukum/perjanjian, jika Penggugat seenaknya meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat, padahal nyata-nyata **Marcus Ivan Ferdinand** sendiri yang melakukan wanprestasi.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dimasukkan/dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.

Mengenai Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi)

2. Bahwa berdasarkan catatan Administrasi, **Marcus Ivan Ferdinand** telah mengikatkan diri untuk memesan/membeli dari Penggugat Rekonvensi, atas:

1 (satu) unit Ruko Blok B, Type Hoek, No. 11 B (Unit RGB/11B/PP) yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Wilayah Kotamadya Bekasi, setempat dikenal sebagai "Grand Galaxy City"

sebagaimana berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Grand Galaxy City No.: 002/PPJB/SAD-GGC/III/15 tanggal 3 Maret 2015 ("PPJB")

3. Bahwa ternyata Marcus Ivan Ferdinand telah lalai/wanprestasi dalam membayar angsuran kepada Tergugat (belum melunasi Harga Pembelian Unit RGB/11B/PP), dimana Marcus Ivan Ferdinand hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.220.002.170,- (satu milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah) **dari Harga Rp. 3.220.000.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah)**, sehingga Penggugat Rekonvensi telah beberapa kali mengirimkan Surat Peringatan agar Marcus Ivan Ferdinand melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kepada Penggugat Rekonvensi, sebagai berikut:

- Pada tanggal 23 Maret 2017 Tergugat telah mengirim Surat Peringatan No.: 2578/CSI/SP1/111/2017 kepada **Marcus Ivan Ferdinand** yang berisi mengenai peringatan pembayaran angsuran 18 s/d angsuran 21 yang **jatuh tempo pada tanggal 29 November 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2017** dan belum dibayar oleh Marcus Ivan Ferdinand berjumlah Rp. 198.001.000,- berikut denda sebesar Rp. 11.820.100,-.
- Pada tanggal 07 April 2017 Tergugat telah mengirim Surat Peringatan

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.



II No.: 1454/CSI/SP2/IV/2017 kepada **Marcus Ivan Ferdinand** yang berisi mengenai peringatan pembayaran angsuran 18 s/d angsuran 22 yang **jatuh tempo pada tanggal 29 November 2016 sampai dengan tanggal 29 Maret 2017** dan belum dibayar oleh Marcus Ivan Ferdinand berjumlah Rp. 257.078.000,- berikut denda sebesar Rp. 15.321.808,-

- Padatanggal 17 April 2017 Tergugat telah mengirim Surat Peringatan II No.: 0894/CSI/SP3/IV/2017 kepada **Marcus Ivan Ferdinand** yang berisi mengenai peringatan pembayaran angsuran 18 s/d angsuran 22 yang **jatuh tempo pada tanggal 29 November 2016 sampai dengan tanggal 29 Maret 2017** dan belum dibayar oleh **Marcus Ivan Ferdinand** berjumlah Rp. 257.078.000,- berikut denda sebesar Rp. 15.321.808,-

4. Bahwa atas Unit RGB/11B/PP yang pembayarannya tidak dilunasi oleh Marcus Ivan Ferdinand (hanya dibayar sebesar Rp. 1.220.002.170,- (satu milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah) **dari Harga Rp. 3.220.000.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah)**, ternyata Unit RGB/11B/PP tersebut dikuasai Pihak lain secara tidak sah dan melawan hukum yakni ditempati/dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi), yang nyata-nyata tidak ada/tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi), karena Tergugat Rekonvensi tidak pernah memesan/membeli (bukanlah konsumen) Unit RGB/11B/PP dari Penggugat Rekonvensi.
5. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan menguasai dan menempati Obyek Perkara yakni atas Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11B/PP) Grand Galaxy City, meskipun sudah diperingati agar dikosongkan unit tersebut, namun sampai dengan jawaban ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, ternyata Tergugat rekonvensi masih belum melakukan Pengosongan atas Unit RGB/11B/PP tersebut, sehingga Perbuatan Tergugat Rekonvensi dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi.
6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi, sebab sampai saat ini Tergugat Rekonvensi yang bukan sebagai pihak yang berhak masih menguasai dan menempati obyek perkara, selain itu Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Rekonvensi, dan pemesanan/pembelian Obyek Perkara tersebut telah dibatalkan karena Marcus Ivan Ferdinand lalai/wanprestasi dalam melakukan angsuran / cicilan kepada Penggugat Rekonvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) terhadap Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi) menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi

7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan menguasai/menempati Unit RGB/11B/PP secara tidak sah telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, sehingga sangatlah beralasan apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan Unit RGB/11B/PP dan menyerahkan kembali Unit RGB/11B/PP kepada Penggugat Rekonvensi.
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah mengalami / menderita kerugian secara materiil karena Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11B/PP) Grand Galaxy City tersebut sampai saat ini masih dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi, dimana Tergugat Rekonvensi yang tidak berhak atas Unit RGB/11B/PP (tidak memiliki alas hak apapun atas unit tersebut) telah menempati / menguasai / menikmati / memanfaatkan Unit RGB/11B/PP yang nyata-nyata pemesanan/pembeliannya Unit RGB/11B/PP juga belum dibayar lunas oleh Marcus Ivan Ferdinand (konsumen Penggugat Rekonvensi), sehingga apabila dinilai dengan uang, maka kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi saat ini adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
9. Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) tersebut jugatelah merugikan Penggugat Rekonvensi secara immateriil, karena Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) telah mengajukan gugatan yang keliru dan semena-mena terhadap Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi), sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat merusak nama baik dan/atau citra (image) atau kepercayaan rekan maupun calon rekan bisnis terhadap Penggugat Rekonvensi selaku pengembang (developer) yang dipercaya dan memberi perlindungan bagi setiap produk properti / investasi lainnya yang telah, sedang dan akan dijualnya, kerugian mana untuk memudahkannya ditaksir sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah).
10. Bahwa wajar dan beralasan terhadap Penggugat (Tergugat dalam Rekonvensi) dihukum untuk membayar ganti rugi yang seluruhnya sebesar Rp. 105.000.000.000,- (seratus lima miliar rupiah) seketika dan sekaligus lunas terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri.
11. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) menyerahkan Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11B/PP)

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grand Galaxy City, dalam keadaan baik dan kosong secara tepat dan seketika, maka sangat beralasan agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar Uang Paksa / Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari denda keterlambatan dalam penyerahan Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11B/PP) Grand Galaxy City, dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi).

12. Bahwa oleh karena Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi) beralasan dan berdasar untuk dapat diterima secara hukum, didasarkan bukti-bukti yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dinyatakan (uit voerbar bijvoorad) dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi).

Maka berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka Tergugat mohon agar Yth. Majelis Hakim berkenan memutuskan:

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet onvankelijk verklaard**).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonvensi.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi).
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) tidak berhak, tidak sah dan melawan hukum atas penguasaan/penempatan 1 (satu) Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11B/PP) yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Wilayah Kotamadya Bekasi, setempat dikenal sebagai "Grand Galaxy City".

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) untuk segera menyerahkan atas 1 (satu) Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11 B/PP) yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Wilayah Kotamadya Bekasi, setempat dikenal sebagai "Grand Galaxy City" dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi)
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi) ganti rugi materiil sebesar Rp.5.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini dibacakan.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi) ganti rugi materiil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini dibacakan.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam konvensi) untuk membayar Uang Paksa / Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari denda keterlambatan dalam menyerahkan Unit Ruko Blok B Type Hoek No.: 11B (Unit RGB/11 B/PP) yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Wilayah Kotamadya Bekasi, setempat dikenal sebagai "Grand Galaxy City" dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat dalam konvensi).
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorraad**) sekalipun ada upaya hukum apapun (termasuk verzet atau banding maupun kasasi) dari pihak manapun;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka:

SUBSIDIAR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex **aequo et bono**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 336 / Pdt. G / 2018 / PN. Bks, tanggal 14 Maret 2019 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.610.000,- (satu juta enam ratus sepuluh ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Nihil;

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Maret 2019 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 336/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 14 Maret 2019 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Relass pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 Juni 2019 telah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 336/Pdt.G/2018/PN.Bks, yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri telah memberikan kesempatan kepada Pembanding pada tanggal 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2019 sedangkan kepada Terbanding pada tanggal 11 Juni 2019 dimana masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 336/Pdt.G/2018/PN.Bks diucapkan pada tanggal 14 Maret 2019 dengan di hadirinya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan upaya banding pada tanggal 11 Juni 2019 berarti banding tersebut di ajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan tersebut diucapkan, sehingga sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding dari Pembanding ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 336/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 14 Maret 2019, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam menilai fakta yang terungkap dipersidangan maupun dalam penerapan hukumnya, khususnya yang mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri sebagai berikut :

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan di atas, ternyata hubungan hukum yang terjadi terkait dengan keberadaan 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11 B (RGB / 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi, adalah hubungan hukum antara Tergugat dengan sdr. Marcus Ivan Ferdinand, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Grand Galaxy City No.002 / PPJB / SAD-GGC / III / 2015 tanggal 03 Maret 2015, di mana Marcus Ivan Ferdinand telah membayar cicilan sejumlah Rp.1.220.002.170,- (satu Milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah), dan kemudian Penggugat telah meneruskan cicilan usaha Marcus Ivan Ferdinand sejumlah Rp.580.000.000,-(lima ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
2. bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengakui sdr.Marcus Ivan Ferdinand hanya melakukan pembayaran angsuran atas pembelian 1 (satu) unit 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11 B (RGB / 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi tersebut sejumlah Rp.1.220.002.170,- ((satu milyar dua ratus dua puluh juta dua ribu seratus tujuh puluh rupiah) dari harga Rp.3.220.000.000,-(tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah), sedangkan unit rumah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat secara melawan hukum;
3. bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat yang berusaha melakukan pengosongan atau penyitaan terkait dengan 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11 B (RGB /11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi tersebut, maka untuk tuntasnya pemeriksaan perkara *a quo* seharusnya Penggugat mengikut sertakan sdr. Marcus Ivan Ferdinand sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena sesungguhnya yang mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat terkait dengan 1 (satu) unit Ruko Blok B Type Hoek No. 11 B (RGB / 11B/PP), Grand Galaxy City, Kota Bekasi sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Grand Galaxy City No.002/PPJB/SAD-GGC/III/2015 tanggal 03 Maret 2015 tersebut adalah sdr. Marcus Ivan Ferdinand, dan hal tersebut juga telah diakui oleh Penggugat. Tentang keberadaan sdr.Marcus Ivan Ferdinand yang menurut Penggugat sudah tidak diketahui lagi tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak mengikutsertakan sdr.Marcus Ivan Ferdinand sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Perdata No. 365/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



4. bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan sdr.Marcus Ivan Ferdinand sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka dengan demikian gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihaknya;
5. bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim berkesimpulan Eksepsi Tergugat tersebut cukup beralasan menurut hukum dan dapat diterima;
6. bahwa dengan diterimanya eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*PLurium Litis Consortium*), maka dalil eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;
7. bahwa oleh karena gugatan pokok kurang pihak maka baik gugatan Konvensi maupun gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama baik dalam putusan Konvensi maupun dalam putusan Rekonvensi, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang mejadi dasar dalam putusannya dan dengan demikian pertimbangan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 336/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 14 Maret 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang banding dan Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI

- **Menerima** permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 336 / Pdt.G / 2018 / PN.Bks, tanggal 14 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- **Menghukum** Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari **Selasa** tanggal **3 September 2019** oleh kami **AGUS HARIYADI, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan **H. MUZAINI ACHMAD, S.H.,M.H.**, dan **NELSON PASARIBU, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 365/ PEN/PDT/2019/PT.BDG. putusan mana diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **10 September 2019** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

H. MUZAINI ACHMAD, S.H.,M.H.,

AGUS HARIYADI, S.H.,M.H.,

NELSON PASARIBU, S.H.M.H.

Panitera Pengganti



Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,MH,

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 134.000,-</u>

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