



**P U T U S A N**

**Nomor : 62/PDT/2016/PT.DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ELISABETH TRI PUTRI**, bertempat tinggal Jl.Nusantara 10 Blok V/16, Rt.007, Rw.017, Kel. Sunter Agung, Kel, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama : Alofsen Marbun, SH., Sarmanto Tambunan, SH., Secarpiandy, SH dan Romano Sitompul, SH. masing-masing Advokat pada Law Firm "ARIOS & Partners, berkantor di Gedung Graha, Sartika Jl. Dewi Sartika No.357, Cawang, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2015 ( terlampir ) , selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;---

**L A W A N :**

**PT. CITRA PRATAMA PROPERTINDO**, (Pengembang / Developer Apartemen MAPLE PARK Kemayoran), berkantor di Jl. HBR. Motik/ Sunter Muara Raya Blok A No.3-4, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara, Dalam perkara ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama: Ibnu Ali Tindri, S.H., Tommy Fahrizal, S.H, dan Risyad Arhamullah, S.H., Advokat Pada Kantor Hukum Tindri Fahrizal Risyad & Partners, berkantor di Gedung Maroscotama, Lantai 2, Jalan Dewi Sartika Nomor 139 C, Cawang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 24 Agustus 2015 (terlampir), selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;-----

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Hal 1 dari 10 hal Put No. 62/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 6 Februari 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tercatat dalam register perkara perdata gugatan Nomor 47/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr., telah menggugat Tergugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2015, VREDRIK H SILAEN (Suami Penggugat) yang beralamat di Jl.Nusantara 10 Blok V/16, Rt.007, Rw. 017, Kel. Sunter Agung, Kel. Tanjung Priok, Jakarta Utara telah memesan 1 (satu) unit apartemen Tower A, lantai 1, luas 91 M<sup>2</sup> dengan harga Rp.1.100.000.000,- dengan cara Tunai bertahap 18 kali di Apartemen MAPLE PARK Golf View Kemayoran, dengan telah membayar booking fee sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh jutarupiah) ;-----
2. Bahwa, setelah dilakukan pembayaran booking Fee oleh Suami Penggugat, selanjutnya Tergugat mengeluarkan surat pemesanan dengan No.SP01497,dengan nama Pemesan adalah: Elisabeth Tri Putri (Penggugat), Pemegang KTP No: 3172026509690011, yang beralamat Jl.Nusantara 10 Blok V/16, Rt.007, Rw. 017, Kel. Sunter Agung, Kel. Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan Objek pemesanan yaitu 1 (satu) unit hunian pada Apartemen (rumahsusun) Maple Park Golf View Kemayoran milik Pengembang PTCitra Pratama Propertindo yang beralamat di HBR Motik/Sunter Muara Raya Blok A, No.3-4, Sunter Agung, Tanjong Priok, Jakarta Utara dengan perincian spesifikasi pemesanan sebagai berikut:Tipe SKS: Hunian; Tower:A ; Lantai: 1; No. Unit:T; Tipe: 3 Bedroom Corn; Luas : 91,60M<sup>2</sup>; Harga: Rp.1.100.000.000,- ; Cara Pembayaran: Cash bertahap.;-----
3. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2014, Penggugat telah melakukan Pembayaran uang muka atas pesanan tersebut sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus duapuluh juta rupiah)melalui Debet Rekening No: 3422944181, Bank Central Asia, atas nama Andrea Editha Naomi, bukti pembayaran tersebut diperkuat dengan tanda terima dari Tergugat dengan nomor surat No. CPP01818/2013. tanggal 30 Agustus 2014;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 27 September 2014 Penggugat melihat lokasi unit yang dipesan dan setelah melakukan pengecekan, Penggugat mendapatkan informasi yang diperoleh dari pihak Pengembang (Developer) bahwa luas lokasi hunian yang dipesan Penggugat (objek sengketa) luasnya hanya 76 M<sup>2</sup>, dan oleh karena tidaksesuai dengan luas unit yang dipesan, maka Penggugat telah mengajukan keberatan/komplain atas pembelian unit Apartemen Maple Park, Tower A, Lantai 1, Unit T;-----
5. Bahwa atas keberatan yang diajukan Penggugat, Tergugat tidak pernah menanggapi secara tertulis, dan oleh karena itu Penggugat menunda segala bentuk pembayaran sampai Tergugat memberikan kepastian unit yang telah dipesan Penggugat yaitu seluas 91.60 M<sup>2</sup> sebagaimana surat booking dan surat pemesanan yang diberikan oleh Tergugat ;-----
6. Bahwa keberatan Penggugat terhadap perbedaan luas yang sangat signifikan tersebut adalah karena luas tersebut tidak sesuai dengan yang diinginkan Penggugat dan keluarga Penggugat ;-----
7. Bahwa pada 29 Januari 2015 Tergugat telah mengirimkan surat dengan nomor:152/CR-SKP-Maple/15 yang ditujukan kepada Penggugat Perihal: Surat Konfirmasi Pembatalan (SKP) yang isinya menyatakan Pemesanan apartemen atas nama Penggugat dinyatakan BATAL ;-----
8. Bahwa perbuatan Tergugat dengan menyatakan batal Pemesanan unit 1 (satu) unit hunian pada Apartemen (rumah susun) Maple Park Golf View Kemayoran milik Pengembang PT.Citra Pratama Propertindo yang beralamat di HBR Motik/Sunter Muara Raya Blok A, No.3-4, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah tindakan melawan hukum, karena Tergugat sendirilah yang belum melaksanakan kewajiban untuk memenuhi luas unit sebagaimana dipesan oleh Penggugat ;-----
9. Bahwa Penggugat sedikitnya telah empat kali melalui email mempertanyakan perihal keberatan/complain terhadap selisih luas, akan tetapi Tergugat tidak pernah memberikan jawaban ;-----

Hal 3 dari 10 hal Put No. 62/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa perbuatan sebagaimana dilakukan oleh Tergugat jelas bertentangan dengan syarat sah-nya suatu Perjanjian sebagaimana ketentuan pada pasal 1320 yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1320 : -----

Untuk sah-nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat ;-----

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;-----
2. Kecakapan untuk membuat membuat perikatan ;-----
3. Suatu hal tertentu ;-----
4. Suatu sebab yang halal." ;-----

Dan sebagaimana ketentuan diatas jelas perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 1320 ayat (3) yaitu "suatu hal tertentu";

11. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar pasal 1320 ayat (3) maka Tergugat wajib membayar seluruh kerugian Penggugat berupa :-----

- Kerugian Materiil: uang yang sudah diserahkan kepada Tergugat untuk BookingFee dan uang muka pemesanan totalnya sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) ;-----
- Kerugian Immateriil : akibat tindakan Tergugat telah mencemarkan nama baik, serta kedudukan dan martabat Penggugat, maka Tergugat wajib membayar kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;-----

12. Bahwa agar menjamin Gugatan dan pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka sah dan berharga untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tergugat berupa: tanah dan bangunan yang setempat dikenal sebagai Apartemen (rumah susun) Maple Park Golf View Kemayoran milik Pengembang PTCitra Pratama Propertindo yang beralamat di HBR Motik/Sunter Muara Raya Blok A, No.3-4, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara ;-----



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

13. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan ini, oleh patut Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah/hari) apabila Tergugat lalai memenuhi putusan; -----

14. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, verset, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*) atau putusan *serta merta* ; -----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara A quo memutuskan sebagai berikut:

-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-----

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;-----

3. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian yang dialami Penggugat berupa :-----

- Kerugian Materiil: uang Penggugat yang sudah diserahkan kepada Tergugat untuk Booking Fee dan uang muka pemesanan totalnya sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah). ;-----
- Kerugian immateriil: akibat tindakan Tergugat telah mencemarkan nama baik, serta kedudukan dan martabat Penggugat, maka Tergugat wajib membayar kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;-----

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

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara ini, sebagaimana tertera dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal **11 Juni 2015 Nomor : 47/Pdt.G/2015 / PN.Jkt.Utr.** dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

Hal 5 dari 10 hal Put No. 62/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----

## B. DALAM POKOK PERKARA: -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini sejumlah Rp.426.000,00 (empat ratus dua puluh enam ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak hadir dalam persidangan pada saat dibacakannya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 11 Juni 2015 **No : 47/PDT.G/2015/PN.Jkt.Utr**, dan telah diberitahukan secara resmi isi amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 11 Juni 2015 **No : 47/PDT.G/2015/PN.Jkt.Utr**, oleh Jurisita Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 29 Juni 2015; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 02 Juli 2015 yang dibuat oleh **ASEP ADENG SUNDANA, SH.MH.** Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal **11 Juni 2015 Nomor : 47/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr** dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 18 Agustus 2015;---

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Juli 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Juli 2015 serta tambahan Memori Banding dan telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2015, tanggal 06 Nopember 2015; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Agustus 2015 serta tambahan Kontra Memori Banding dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 September 2015, tanggal 25 Nopember 2015 ; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara, telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2015 dan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2015 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari tanggal pemberitahuan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan dalam memori banding dan tambahan memori bandingnya telah menyatakan keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa Judex Factie telah salah memberikan pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima dengan didasari pertimbangan sebagaimana diuraikan dalam alinia 3 hal 21 putusan ; -----
2. Bahwa putusan Judex Factie yang telah salah dalam menilai unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding dengan memasukkan tindakan Terbanding menjadi tindakan wanprestasi ; --
3. Keberatan selengkapnyanya sebagaimana dimuat dalam memori banding dan tambahan memori banding ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat sebagaimana diuraikan dalam kontra memori banding dan tambahan kontra memori bandingnya pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak seluruh memori banding serta tambahan memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;--

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding serta tambahan memori bandingnya ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini. ;----

Menimbang, bahwa lagi pula menyangkut luas lokasi hunian yang dipersoalkan oleh Pembanding semula Penggugat, ternyata secara jelas sudah termuat dalam surat pemesanan tanggal 23 Agustus 2014 ( bukti P.01/T-1) dan

Hal 7 dari 10 hal Put No. 62/PDT/2016/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait surat Terbanding semula Tergugat tertanggal 29 Januari 2015 No. 152/CR-SKP-Maple/I//15 ( bukti. T-12 ), ternyata sudah didahului adanya surat pemberitahuan sebagaimana terlihat dari bukti T-3 dan T-6, bahkan telah disampaikan pula adanya Surat Peringatan Pembatalan ( SPP) sebagaimana terlihat dalam bukti. T-9. ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Juni 2015 Nomor : 47/PDT.G/2015/PN.Jkt Utr., memori banding serta tambahan memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding serta tambahan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama serta diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memutus perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 11 Juni 2015 Nomor : 47/PDT.G/2015/PN.Jkt Utr. dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat , tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;-----

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang No. 20 Tahun 1947 , Undang-undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

## MENGADILI

- **Menerima** permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;---
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Juni 2015 Nomor : 47/PDT.G/2015/PN.Jkt Utr. . yang dimohonkan banding tersebut ;-----

### 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

- **Menghukum** Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **RABU** tanggal **23 MARET 2016** oleh kami : **H. SAPARUDIN HASIBUAN, SH.,MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **SUTOTO HADI , SH.M.Hum.** dan **ACHMAD SUBAIDI, SH.MH.**, para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masingsebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 04 Februari 2016 No. 62/Pen/Pdt/2016/PT.DKI., telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari : **RABU** tanggal **30 MARET 2016**, dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **SUHARTONO, SH.MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**SUTOTO HADI, SH.M.Hum.**

**H. SAPARUDIN HASIBUAN, SH.,MH.**

**ACHMAD SUBAIDI, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

**SUHARTONO, SH.MH.**

**Perincian biaya banding :**

Hal 9 dari 10 hal Put No. 62/PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-

#### 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)