



**PUTUSAN**

**Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **TITIK WARIHATI**, bertempat tinggal di Noto Yudan GT.II/1215,RT.087 RW.024, Kel. Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, sebagai Pembanding semula Penggugat I;
2. **IR. ADMITA R. HARAHAHAP**, bertempat tinggal di Jalan Sadar No.8, RT.003 RW.002, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Pembanding semula Penggugat II;
3. **TRINY TALESU** bertempat tinggal di Jalan Permata Regency B26 Kemang Pratama, RT.009 RW.035, Kel. Bojong, Kec. Rawawulumbu, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai Pembanding semula Penggugat V;
4. **AMDAINITA SIREGAR**, bertempat tinggal di Kemang Raya 3-5 NT, RT.013 RW.001, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Pembanding semula Penggugat VII;
5. **SULISTYANINGATI**, bertempat tinggal di Vilaa Bintaro Regency, Jalan Sumatra Blok B/15, Kel. Pondok Kacang Timur, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten, sebagai Pembanding semula Penggugat IX;
6. **HJ. DR. ANANDA SEKARBUMI, MM.**, bertempat tinggal di Noto Yudan GT.II/1215,RT.087 RW.024, Kel. Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, sebagai Pembanding semula Penggugat X;
7. **HARRIS G HARAHAHAP**, bertempat tinggal di Kartika Utama BB I, RT.012 RW.016, Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran

*Hal. 1 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai  
Pembanding semula Penggugat XII;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V,  
Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan  
Penggugat XII diwakili kuasanya Vonny Lukito, SE,  
SH., M.Kn dan Andhika DC, SH., Para Advokat pada  
Law Office Vonny, Andhika & partners, beralamat/  
berkantor di Citra Towers, Lt. 3 Unit B5 Jalan Casa,  
Benyamin Sueb Kav. A6, Kemayoran, Jakarta Pusat,  
berdasarkan Surat Kuasa tanggal 17 April 2023,  
sebagai Para Pembanding semula Penggugat I,  
Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat  
IX, Penggugat X dan Penggugat XII;

L a w a n:

1. **PT. CIPTA INDAH MEGAH**, berkedudukan di ASG Tower, Jalan  
Pantai Indah Kapuk, Kelurahan kamal Muara,  
Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI  
Jakarta, diwakili kuasanya Anggadjaja, SH., dkk.,  
Advokat/Penasehat Hukum berkantor di Jakarta, ASG  
Headquarter, Jalan Pantai Indah Kapuk Boulevard,  
Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara,  
berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Juli 2022,  
sebagai Terbanding semula Tergugat;
2. **PT. GRAHA KARYA INTI**, berkedudukan di Jalan Kemang Raya No.  
3-5, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang  
Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12730,  
sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**,  
berkedudukan di Jalan Haji Alwi Nomor 99,  
RT002/RW/001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan  
Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan 12530, sebagai Turut  
Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Hal. 2 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/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

4. **PPAT & NOTARIS VIVI NOVITA RANADIREKSA, S.H., M.Kn.,**  
beralamat di Jalan Haji Nawu Raya Nomor 3, RT.004  
RW.007, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12140,  
sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat III;

D a n:

1. **GATOT WIDJANARKO**, bertempat tinggal di Bambu Apus IV Nomor  
233, RT.004 RW.010, Kelurahan Pondok Bambu,  
Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta,  
sebagai Turut Terbanding IV semula Penggugat III;
2. **STANCE TRIWANDONO**, bertempat tinggal di Villa Melatimas Blok  
D VII/04, RT.32 RW.08, Kel. Jelupang, Kec. Serpong  
Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten, sebagai  
Turut Terbanding V semula Penggugat IV;
3. **SRI DEWI HIDAYATI SELVI**, bertempat tinggal di Jalan H. Zaini 2  
Nomor 14, RT.003 RW.007, Kel. Cipete Selatan, Kec.  
Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Turut  
Terbanding VI semula Penggugat VI;
4. **RIRI HOSNIARI HARAHAP**, bertempat tinggal di Jalan Bangka IX  
BO. 22C, Kelurahan Pala Mampang, Kecamatan  
Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta,  
sebagai Turut Terbanding VII semula Penggugat VIII;
5. **PT. PANCA MITRA ABADI YANG DIWAKILI OLEH DIREKTURNYA**  
**Ir. ANDIYANTO WARDHANA**, bekedudukan di Jalan  
Kemang Timur VII Nomor 7B, RT.009 RW.004,  
Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan,  
Jakarta Selatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta,  
sebagai Turut Terbanding VIII semula Penggugat XI;
6. **ARIE BRATAKUSUMA**, bertempat tinggal di Apartemen The  
Mansion Unit S 701, Kemang Raya No. 3-5, RT.013  
RW.001, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan,  
Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Turut  
Terbanding IX semula Penggugat XIII;

Hal. 3 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **IBRAHIM MAULANA JOESOE**, bertempat tinggal di Jalan Patiunus Nomor 2, RT.004 RW.004, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Turut Terbanding X semula Penggugat XIV;
8. **DRS. ZAINAL**, bertempat tinggal di Tanjung Mas Raya Blok A 7 Nomor 5, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Turut Terbanding XI semula Penggugat XV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI tanggal 27 November 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut diatas;
- Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt Sel tanggal 6 April 2023 ;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 6 April 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp.2.125.000,00 (dua juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel diucapkan pada tanggal 6 April

Hal. 4 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, selanjutnya terhadap putusan tersebut Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan Penggugat XII melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa tanggal 17 April 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 17 April 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Permohonan tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 9 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Penggugat III, Turut Terbanding V semula Penggugat IV, Turut Terbanding VI semula Penggugat VI, Turut Terbanding VII semula Penggugat VIII, Turut Terbanding VIII semula Penggugat XI, Turut Terbanding IX semula Penggugat XIII, Turut Terbanding X semula Penggugat XIV, Turut Terbanding XI semula Penggugat XV masing-masing berdasarkan surat tertanggal 19 Juni 2023, oleh Terbanding semula Tergugat telah diajukan kontra memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juli 2023;

Menimbang, bahwa kepada Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan Penggugat XII, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Penggugat III, Turut Terbanding V semula Penggugat IV, Turut Terbanding VI semula Penggugat VI, Turut Terbanding VII semula Penggugat VIII, Turut Terbanding VIII semula Penggugat XI, Turut Terbanding IX semula Penggugat XIII, Turut Terbanding X semula Penggugat XIV, Turut Terbanding XI semula Penggugat XV masing-masing berdasarkan surat tertanggal 10 Mei 2023 telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

*Hal. 5 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan Penggugat XII telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa alasan alasan keberatan Para Pembanding sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya tertanggal 9 Juni 2023 pada pokoknya mengandung hal hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menolak gugatan para Penggugat karena dalam pertimbangan hukumnya telah mengandung kesalahan kesalahan sehingga menyebabkan Putusan yang keliru dan tidak benar;
2. Bahwa Putusan *Judex Factie* yang menolak gugatan Para Penggugat dengan pertimbangan bahwa baik PPJB maupun AJB terhadap unit Rumah Susun The Mansion at Kemang antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat para pihak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara dan pasal 1338 KUHPerdara, dan kesepakatan tersebut bukan kesepakatan yang dilarang oleh Undang Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak melanggar ketertiban umum, menurut para Pembanding pertimbangan tersebut tidak benar karena memang benar pasal 1338 KUH Perdata mengatur mengenai asas kebebasan berkontrak, namun asas kebebasan berkontrak bukan berarti bebas tanpa batas (mutlak) karena setiap pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu antara lain sebab yang halal, artinya isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan maupun dengan ketertiban umum, dan faktanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat terhadap unit Rumah Susun The Mansion at Kemang adalah melanggar Undang-Undang yaitu Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Hal. 6 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas para Pembanding mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel. Tanggal 06 April 2023;
3. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya;
4. Memerintahkan Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, dan XI untuk dan patuh terhadap isi putusan;
5. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kedua.

Menimbang bahwa atas Memori Banding tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada dasarnya sependapat dan dapat menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena dianggap sudah tepat dan benar oleh karena itu Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

- Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tanggal 06 April 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini maka seluruh isi Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 6 April 2023, berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari para pihak yang berperkara berpendapat sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang bahwa Putusan pengadilan Tingkat Pertama yang telah menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya terkait dengan Eksepsi

*Hal. 7 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat penggabungan, Eksepsi tentang Kuasa Hukum Penggugat tidak memiliki kedudukan Hukum untuk mengajukan Gugatan dan Eksepsi mengenai Perubahan Gugatan dalam perkara *aquo*, menurut Pengadilan Tinggi Putusan tersebut sudah tepat karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dengan benar alasan alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding dan oleh karenanya putusan terhadap Eksepsi tersebut dapat dikuatkan;

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan para pihak dalam perkara ini adalah adanya dalil dari para Pembanding yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan para Penggugat sehubungan dengan Tindakan Tergugat yang telah lama mengetahui dan melakukan pengurangan Luas bangunan Rumah Susun secara phisik terhadap bangunan Rumah Susun yang dipesan/ order, oleh karena itu para Penggugat menuntut agar Tergugat membayar ganti kerugian kepada para Penggugat berupa selisih luas bangunan sebesar Rp.6.224.630.342,- ( Enam Milliard dua ratus dua puluh empat juta enam ratus ribu tiga ratus empatpuluh dua rupiah ) dan membayar selisih harga PPJB dengan harga AJB sebesar Rp.2.576.109.740,-( Dua milliard lima ratus tujuh puluh enam juta seratus Sembilan ribu tujuh ratus empat puluh rupiah );

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 6 April 2023 telah menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya dengan pertimbangan bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menunjukkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituntut para Penggugat dalam petitum ke 2 dan ke 3 surat gugatannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut karena pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar oleh karena itu alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tdiambil alih

*Hal. 8 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding;

Menimbang bahwa mengenai keberatan Pembanding sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya yang mendalilkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat terhadap Unit Rumah Susun The Mansion at Kemang telah melanggar Undang Undang yaitu Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan surat surat bukti yang diajukan para pihak tidak melihat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, inti permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya perbedaan luas yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan yang ada dalam Akta Jual Beli (AJB) dimana berdasarkan surat bukti yang diajukan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion at Kemang telah disetujui menggunakan perhitungan luas Semi Gross yang artinya area unit net ditambah dengan luas area bersama yang dibagi secara proposional terhadap seluruh unit yang ada dilantai dimaksud. Sehingga jelas secara riil luas are unit akan berkurang. Selanjutnya didalam pasal 2 ayat (3) tentang Obyek Perjanjian telah disepakati pula bila ada perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam PPJB dengan luas yang ada dalam SHM atas satuan Rumah Susun, kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk tidak melakukan klaim (Tuntutan atau gugatan) apapun;

Menimbang bahwa alasan keberatan para Penggugat yang menyatakan bahwa Perjanjian tersebut telah melanggar Undang Undang Perlindungan Konsumen karena telah memuat klausul baku yang merugikan para Penggugat, tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tingkat Banding oleh karena Perjanjian tersebut diatas telah dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, para Penggugat telah diberi kesempatan untuk membaca, mempelajari dan memahami ketentuan umum dan syarat syarat yang tercantum dalam Perjanjian sehingga perjanjian tersebut tidak mengandung unsur kekhilafan atau penipuan serta melanggar ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut, maka keberatan keberatan dari para Pembanding harus dikesampingkan dan

*Hal. 9 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, tanggal 6 April 2023 beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan Penggugat XII tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura junto. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan Penggugat XII tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 583/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel tanggal 6 April 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat IX, Penggugat X dan Penggugat XII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 ( Seratus lima puluh ribu Rupiah );

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu tanggal 3 Januari 2024 yang terdiri dari Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Istiningasih Rahayu, S.H., M.Hum. dan Indah Sulistyowati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2024 oleh Majelis

Hal. 10 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Budiarto, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Istiningsih Rahayu, S.H., M.Hum.

Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H.

Indah Sulistyowati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Budiarto, S.H.

Rincian Biaya Banding :

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses  | :Rp130.000,00 |

Jumlah

Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal. 11 dari 11 hal. Putusan Nomor 1173/Pdt/2023/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)