



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

PUTUSAN
Nomor 716 /PDT/2022/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

PT.CAKRAWIRA BUMI MANDALA (Season City) beralamat di Jalan Prof.DR.Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TOMMI JAYA ARYA,S.H.,M.Kn, dan kawan-kawan, masing-masing selaku Advokat, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, memilih domisili hukum di APL Tower Lantai 43, Podomoro City, Jalan Let.Jend.S.Parman Kav.28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2021, selanjutnya disebut **Pembanding semula Turut Tergugat;**

I a w a n:

RINA JULITA bertempat tinggal di Kampung Kecil Rt.008, Rw.001, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HOTMAN ARUAN,S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "HOTMAN ARUAN,S.H. & PARTNER" beralamat di Jalan Penggilingan Raya No.140, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Januari 2021, selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat;**

dan:

YULIE PUDJI ASTUTI dahulu beralamat di Apartement Season City Unit A/TC/29/F, Jalan Prof.DR.Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di Indonesia, selanjutnya disebut **Turut Terbanding semula Penggugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 18 Oktober 2022 Nomor 716/PDT/2022/PT DKI., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini tersebut ;
- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 19 Oktober 2022, dan tanggal 21 Desember 2022 Nomor 716/PDT/ 2022/PT DKI;
- Berkas perkara dan turunan resmi utusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 28 Oktober 2021, Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut :

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Pebruari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 1 Maret 2021 dengan Nomor Register 170/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2017 PENGUGAT dengan TERGUGAT telah bersepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan jual beli 1(satu) unit satuan rumah susun yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kel.Jembatan Besi, Kec. Tambora, dengan luas unit 41,50M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE atau yang lebih dikenal dengan APARTEMENT SEASON CITY, Jl.Prof.DR. Latumenten No.33 D.;
2. Bahwa pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dan tergugat dituangkan dalam AKTE PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI No.06 tertanggal 19 Juni 2017 di hadapan Notaris dan PPAT Dr. FRANSISCUS XAVERIUS ARSIN, SH. yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat dan juga suami dari Tergugat.;
3. Bahwa setelah ditanda tangannya perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Pengugat selaku pembeli melanjutkan pembayaran angsuran atau cicilan atas obyek tersebut kepada TURUT TERGUGAT sampai dengan dinyatakan lunas oleh Pengelola (TURUT TERGUGAT).;
4. Bahwa setelah seluruh kewajiban Penggugat dipenuhi dan dinyatakan lunas oleh TURUT TERGUGAT, PENGUGAT hendak membalik nama kepemilikan sertifikat hak milik satuan rumah susun tersebut, dan berusaha untuk menghubungi TERGUGAT, akan tetapi selalu gagal karena Penggugat sudah tidak mengetahui keberadaan alamat tinggal TERGUGAT entah dimana, dan Penggugat sudah berulang kali mengirimkan surat somasi agar Tergugat memenuhi prestasi yang sudah diperjanjikan dalam perikatan jual beli Nomor :06 tertanggal 19 Juni 2017.;

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kemudian Penggugat menemui TURUT TERGUGAT (PT.CAKRAWIRA BUMI MANDALA (Season City)) untuk meminta sertifikat hak Milik satuan rumah susun tersebut dalam point 1 (satu) diatas, akan tetapi oleh TURUT TERGUGAT tidak bersedia memberikan sertifikat unit tersebut dengan alasan bahwa Perikatan antara Penggugat dan Tergugat adalah Perikatan Untuk Jual beli, Bukan perikatan Jual beli, padahal secara de facto dan secara de jure Penggugat lah yang telah membayarkan seluruh angsuran cicilan kepemilikan satuan rumah susun tersebut kepada TURUT TERGUGAT semenjak perikatan untuk jual beli No.06, disetujui dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, sampai dengan dinyatakan lunas oleh TURUT TERGUGAT, bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya/ seharusnya Turut Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik satuan rumah Susun tersebut kepada Penggugat.;
6. Bahwa oleh karena tidak adanya kepastian akan keberadaan alamat dari Tergugat, mengakibatkan PENGUGAT tidak dapat meningkatkan atau membalik nama Sertipikat Hak Milik satuan Rumah susun dari nama TERGUGAT menjadi atas nama Penggugat, karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya untuk membuatkan AKTE JUAL BELI atas obyek perkara aquo.;
7. Bahwa oleh karenanya PENGUGAT mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Pengikatan Jual beli Nomor :06, tertanggal 19 Juni 2017, sebagai bukti yang sah dan dapat dipergunakan sebagai dasar untuk menigkatkan atau membalik nama satu (satu) unit rumah susun dengan luas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), menjadi atas nama RINA JULITA (PENGUGAT).;
8. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT didasarkan bukti-bukti ontentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT , sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, Banding atas Kasasi dari TERGUGAT (uitperbaar bij voerraad).

Maka berdasarkan urain-uraian tersebut diatas, dengan ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutuskan Perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan “ Ingkar Janji (Wanprestasi).;

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



3. Menyatakan “ SAH DAN BERHARGA “ bukti-bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini.
4. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor :06, tertanggal 19 Juni 2017, sah Menurut hukum, sebagai dasar untuk meningkatkan atau balik nama Sertipikat Satuan Rumah susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), menjadi atas nama RINA JULITA (PENGGUGAT).;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), Kepada PENGGUGAT (RINA JULITA) semenjak putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (*Incracht Van Gewijsde*);
6. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkar ini ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitperbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, Banding atau Kasasi;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Turut Tergugat.

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara a quo karena Tergugat beralamat di Jakarta Pusat sehingga yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.



2. Bahwa berdasarkan Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 7371036607720001 yang diterbitkan tanggal 16 Desember 2011 dan Kartu Keluarga nomor 3171072203111023 yang diterbitkan tanggal 23 Maret 2011, tercatat bahwa Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, SH) beralamat di Apartemen Sudirman Park B/43/BC2 yang terletak di Jalan K.H. Mas Mansyur, RT.011, RW.009, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat dengan nomor perkara No.170/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt. ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang bukan daerah hukum tempat tinggal Tergugat. Maka gugatan Penggugat telah salah dalam memilih kompetensi relatif di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena seharusnya yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat 1 HIR.
4. Bahwa Pasal 118 ayat 1 HIR mengatur:
“(1). Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”
5. Bahwa dalam buku *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”* karangan M. Yahya Harahap, S.H., penerbit Sinar Grafika, Cetakan kesembilan, November 2009, halaman 193:
“b.Sumber Menentukan Tempat Tinggal Tergugat
Yang sah dan resmi dijadikan sumber menentukan tempat tinggal tergugat, terdiri dari beberapa jenis akta atau dokumen. Yang terpenting diantaranya:
 - *berdasarkan KTP,*
 - *Kartu Rumah Tangga,*
 - *Surat Pajak, dan*
 - *Anggaran Dasar Perseroan.”**Patokan ini digariskan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan:*
 - *yang berwenang mengadili suatu perkara adalah PN tempat tinggal tergugat,*
 - *oleh karena itu, agar gugatan yang diajukan penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan harus diajukan dan*



dimasukkan kepada PN yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal tergugat."

6. Bahwa oleh karena eksepsi mengenai kompetensi relatif dari Turut Tergugat ini berdasar dan beralasan maka sepatutnya Majelis Hakim menerima Eksepsi Turut Tergugat dimaksud dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

II. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*) karena Turut Tergugat tidak terkait dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 19 Juni 2017, Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, tetapi dituntut untuk mengalihkan dan menyerahkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS).

7. Bahwa gugatan wanprestasi Penggugat didasarkan pada Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H.. Dalam gugatannya Penggugat hanya mendalilkan tentang adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang berisi KESEPAKAN PENGIKATAN UNTUK MEMBELI 1 (satu) unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE.

8. Bahwa dalam gugatan Penggugat, tidak ada dalil mengenai adanya hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Turut Tergugat, juga tidak ada satupun dalil tentang apa dasar atau alasan Penggugat untuk dapat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan Penggugat. Akan tetapi Turut Tergugat dituntut untuk mengalihkan hak (balik nama) dan menyerahkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat dan tunduk pada putusan perkara ini, sebagaimana dalam Petitum 4, Petitum 5 dan Petitum 6 Gugatan Penggugat.

9. Bahwa Turut Tergugat BUKAN pihak dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H., apalagi antara Turut Tergugat dengan Penggugat tidak pernah menandatangani perjanjian atau dokumen pemesanan; dan Penggugat tidak pernah membeli atau mengikatkan diri untuk membeli maupun sebagai penerima pengalihan hak atas unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE dari PT. Cakrawala Bumimandala (dalam hal ini Turut Tergugat). Karenanya, maka

Halaman 6 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



terdapat fakta dan fakta hukum bahwa antara Turut Tergugat dan Penggugat:

- 9.1. TIDAK ADA hubungan hukum apapun;
- 9.2. TIDAK ADA perjanjian dan/atau kesepakatan apapun;
- 9.3. TIDAK ADA perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat.

10. Bahwa selain itu dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satupun dasar fakta maupun dasar hukum mengenai perbuatan dari Turut Tergugat yang merupakan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat sehingga dapat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dan menuntut Turut Tergugat dalam gugatan wanprestasi dalam perkara ini.

Dalam posita gugatan Penggugat tidak ada dalil-dalil yang menjelaskan macam wanprestasi apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat:

- tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

11. Bahwa kemudian dalam Petitum 4, Petitum 5 s.d. Petitum 6 gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan-tuntutan terhadap Turut Tergugat sebagai berikut:

"4. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor: 06, tertanggal 19 Juni 2017, sah menurut hukum, sebagai dasar untuk meningkatkan atau balik nama Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No. 33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT) menjadi atas nama RINA JULITA (PENGUGAT).

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMEN SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), kepada PENGUGAT (RINA JULITA) semenjak putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (Incracht Van Gewijsde);

6. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;"



12. Bahwa Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur sebagai berikut:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”

Karenanya tidak ada dasar atau alasan hukum bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) sebagai pihak dalam gugatan perkara 170/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt. di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

13. Bahwa selanjutnya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang dibuat antara Penggugat (RINA JULITA) dan Tergugat (YULIE PUDJI ASTUTI) bukan prosedur pengalihan hak yang berlaku di Season City dan malah bertentangan dengan standar prosedur tentang Pengakuan Hak dan Pengalihan Hak berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam surat pemesanan dan perjanjian pengikatan jual beli yang berlaku di Season City.

14. Bahwa antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) telah menandatangani dokumen pemesanan unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE, sebagai berikut:

- a. Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 (“Surat Pemesanan”); dan
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 (“PPJB”).

15. Bahwa standar prosedur yang berlaku di Proyek Season City yang telah disepakati dan mengikat sebagai Undang-Undang antara PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA dengan HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H berdasarkan Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 (“Surat Pemesanan”) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 (“PPJB”), mengatur hal-hal sebagai berikut:

15.1. **Pasal 11 PPJB tentang Pengakuan Hak**, mengatur sebagai berikut:

“Mengenai Satuan Rumah Susun dan segala hal yang berhubungan dengan Satuan Rumah Susun, 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 Satuan Rumah Susun ini, selain Pihak Kedua atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh Pihak Pertama.”

15.2. Pasal 12 PPJB tentang Pengalihan Hak, mengatur sebagai berikut:

- “1. Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 4 ayat 7 atau Pasal 14 ayat 13 Perjanjian ini.
2. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Pihak Kedua setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari Pihak Pertama dengan formulir yang disediakan oleh Pihak Pertama. Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua membayar lunas kepada Pihak Pertama terlebih dulu biaya administrasi menurut Pasal 12 ayat 3 Perjanjian ini, seluruh Harga Pengikatan, denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maupun kewajiban (pembayaran) yang timbul sehubungan dengan peraturan hukum yang sekarang maupun di kemudian hari akan berlaku (bila ada).
3. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dimaksud, maka Pihak Kedua dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan dalam butir 4.e. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
4. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin



atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.”

Karenanya Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan (dalam hal ini pemesan unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE) berdasarkan surat pemesanan atau perjanjian pengikatan jual beli dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah menerima pengalihan dari Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan (dalam hal ini pemesan unit) sesuai dengan ketentuan dalam Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012.

16. Bahwa dalil 3, 4, dan 5 Posita halaman 2 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa kewajiban Penggugat dinyatakan lunas oleh Pengelola (Turut Tergugat) adalah tidak benar, karena Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H. / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan), tidak/belum pernah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) untuk mengalihkan hak atas unit di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE ke pihak ketiga manapun termasuk kepada Penggugat. Sehingga dokumen pemesanan berikut kuitansi-kuitansi pembayaran atas pemesanan satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE yang tercatat di PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA masih atas nama HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H.

Selain itu Turut Tergugat bukan Pengelola dari apartemen Season City. PT CAKRAWIRA BUMIMANDALA (dalam hal ini Turut Tergugat) hanya pengembang (developer) dari proyek Season City, bukan Pengelola. Sedangkan Pengelola dari Season City adalah PT. PRIMA BUANA INTERNUSA (Inner City), yang tidak digugat atau ditarik sebagai pihak dalam gugatan perkara ini.

17. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 yang telah ditandatangani oleh Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) dan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) baru merupakan pemesanan atau pengikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan BELUM merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

Halaman 10 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Karenanya antara Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) dengan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) masih memiliki kewajiban untuk melaksanakan jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, tidak ada dasar atau alasan hukum bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) sebagai pihak dalam gugatan perkara 170/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt. di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Penggugat telah salah atau keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatannya (*Error in Persona*), sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Atau setidaknya Turut Tergugat tidak dijadikan pihak dan harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara 170/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt. di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, serta tidak tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.

III. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*) karena petitum yang tidak jelas (kontradiksi antara posita dengan petitum). Petitum 3 s.d. Petitum 6 dari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak didasarkan pada adanya posita-posita.

20. Bahwa dalam petitum 3 halaman 3 gugatannya Penggugat menuntut sebagai berikut:

"3. Menyatakan "SAH DAN BERHARGA" bukti-bukti yang diajukan oleh PENGUGAT dalam perkara ini;"

Bahwa petitum 3 gugatan Penggugat dimaksud, bukan merupakan petitum *declaratoir*. Karena bukti-bukti dalam persidangan merupakan bagian dari acara persidangan yang penilaiannya berdasarkan pada alat bukti itu sendiri. Apalagi terhadap petitum 3 dimaksud tidak didukung oleh dalil-dalil posita gugatan Penggugat. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

21. Bahwa dalam petitum 4, petitum 5 dan petitum 6 halaman 3 gugatannya Penggugat menuntut Turut Tergugat sebagai berikut:

"4. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor: 06, tertanggal 19 Juni 2017, sah menurut hukum, sebagai dasar untuk meningkatkan atau balik nama Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No. 33, Rt.001, Rw.005, Kel.Jembatan Besi, Kec.

Halaman 11 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT) menjadi atas nama RINA JULITA (PENGGUGAT).

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMEN SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), kepada PENGGUGAT (RINA JULITA) semenjak putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (Incracht Van Gewijsde);
6. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;"

22. Bahwa ternyata dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil mengenai adanya hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Turut Tergugat, juga tidak ada satupun dalil tentang apa dasar atau alasan Penggugat untuk dapat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan Penggugat.

TIDAK ADA hubungan hukum antara Turut Tergugat dengan Penggugat, TIDAK ADA kesepakatan/janji apapun antara Turut Tergugat dengan Penggugat, TIDAK ADA perjanjian apapun yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Penggugat, TIDAK ADA perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat, namun Turut Tergugat dituntut untuk mengalihkan hak (balik nama) dan menyerahkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) Tower C, Lantai 29, Unit FE di Season City atas nama YULIE PUDJI ASTUTI kepada Penggugat.

Apalagi unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE yang dipesan oleh YULIE PUDJI ASTUTI (dalam hal ini Tergugat) dari PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA (dalam hal ini Turut Tergugat) baru merupakan pemesanan atau pengikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan belum merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

Jadi, dalil-dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya tidak ada satupun dasar fakta maupun dasar hukum mengenai perbuatan dari Turut Tergugat yang merupakan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat sehingga dapat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan wanprestasi dalam perkara ini. Tapi kemudian dalam Petitum 4 s.d. Petitum 6 gugatannya malah Penggugat telah mengajukan tuntutan-tuntutan untuk menghukum Turut Tergugat. Bahkan tidak ada petitum



gugatannya yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat.

Oleh karenanya tuntutan Penggugat terhadap Turut Tergugat sebagaimana dalam petitum 4 s.d. petitum 6 dalam gugatannya tidak didasarkan pada adanya posita-posita. Dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak mencantumkan dan tidak menjelaskan dasar fakta dan dasar hukum apa untuk mendukung Petitum 4, Petitum 5 dan Petitum 6 terhadap Turut Tergugat. Padahal hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

23. Bahwa dalam buku *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"* karangan M. Yahya Harahap, S.H., penerbit Sinar Grafika, Cetakan Keempat belas, April 2014, halaman 452.

"Bentuk petitum yang tidak jelas, antara lain:

(1) ...dst.

(2) Kontradiksi antara posita dengan petitum:

Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
...

Putusan Mahkamah Agung No. 28 K/Sip/1973 tanggal 5 November 1975:

"Karena rechtfeiten yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak."

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*), sehingga eksepsi Turut Tergugat ini haruslah dikabulkan oleh Yth. Majelis Hakim dan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Halaman 13 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



IV. Eksepsi Gugatan Penggugat diajukan masih terlampau dini (*premature*) sehingga belum dapat diterima untuk diperiksa sengketaanya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun di Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang, karena antara Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) dengan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) belum menandatangani Jual Beli atas pembelian unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE.

25. Bahwa dalam gugatannya Penggugat hanya mendalilkan tentang adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang berisi KESEPAKAN PENGIKATAN UNTUK MEMBELI 1 (satu) unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE.

26. Bahwa dalam Petitum 4 dan Petitum 5 halaman 3 gugatan Penggugat, menuntut sebagai berikut:

"4. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor: 06, tertanggal 19 Juni 2017, sah menurut hukum, sebagai dasar untuk meningkatkan atau balik nama Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No. 33, Rt.001, Rw.005, Kel.Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT) menjadi atas nama RINA JULITA (PENGUGAT).

5. *Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMEN SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), kepada PENGUGAT (RINA JULITA) semenjak putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (Incracht Van Gewijsde);"*

27. Bahwa tuntutan Penggugat sebagaimana dalam petitum 4 dan petitum 5 dimaksud, diajukan masih terlampau dini (*premature*) sehingga belum dapat diterima untuk diperiksa sengketaanya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun di Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang, satu dan lain berdasarkan uraian-uraian selanjutnya.

28. Bahwa antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI,



S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan)
telah menandatangani dokumen pemesanan unit satuan rumah susun di
Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE, sebagai berikut:

- a. Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 ("Surat Pemesanan"); dan
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 ("PPJB").

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 yang telah ditandatangani oleh Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) dan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) baru merupakan pemesanan atau pengikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan BELUM merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

Karenanya antara Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) dengan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) masih memiliki kewajiban untuk melaksanakan jual beli (pemindahan hak) berdasarkan Hukum Tanah.

29. Bahwa selain itu Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 06 tertanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris dan PPAT Dr. FRANSISCUS XAVERIUS ARSIN, SH. yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat (RINA JULITA) dengan Tergugat (YULIE PUDJI ASTUTI) juga baru merupakan kesepakatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan BELUM merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

sehingga Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 06 tertanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris dan PPAT Dr. FRANSISCUS XAVERIUS ARSIN, SH., TIDAK BISA dijadikan dasar pemindahan hak (untuk balik nama sertifikat) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

30. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka atas pembelian unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE terlebih dahulu harus ditandatangani jual beli antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) sebagai dasar pemindahan hak (pengalihan hak) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRSR) ke atas nama YULIE PUDJI ASTUTI, setelah itu baru dilanjutkan dengan penandatanganan jual beli antara Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI,



S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) dengan Penggugat (RINA JULITA) sebagai dasar pemindahan hak (pengalihan hak) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRSR) ke atas nama RINA JULITA.

31. Bahwa Turut Tergugat kembali tegaskan bahwa Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang dibuat antara Penggugat (RINA JULITA) dan Tergugat (YULIE PUDJI ASTUTI) bukan prosedur pengalihan hak yang berlaku di Season City. Oleh karenanya Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) TIDAK TERIKAT terhadap Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 tersebut dan Turut Tergugat TIDAK BERKEWAJIBAN mengakui Penggugat sebagai pihak yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak baik yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE.

32. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat diajukan masih terlampau dini (*premature*) sehingga belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang. Karenanya eksepsi Turut Tergugat ini haruslah dikabulkan oleh Yth. Majelis Hakim dan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat dengan ini mohon kepada Yth, Majelis hakim agar berkenan memutuskan:

1. Menerima eksepsi-eksepsi dari Turut Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara ini.
 - Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka perkenankan Turut Tergugat menyampaikan dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Turut Tergugat.
2. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam eksepsi Turut Tergugat di atas dianggap dimasukkan/dipergunakan kembali dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara ini.



Mengenai Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada dasar fakta dan dasar hukum wanprestasi dalam mengajukan tuntutan terhadap Turut Tergugat dalam perkara a quo.

3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa dalam gugatannya Penggugat hanya mendalilkan tentang adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang berisi KESEPAKAN PENGIKATAN UNTUK MEMBELI 1 (satu) unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE.
4. Bahwa selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satupun dasar fakta maupun dasar hukum mengenai perbuatan dari Turut Tergugat yang merupakan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat sehingga dapat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dan menuntut Turut Tergugat dalam gugatan wanprestasi dalam perkara ini.

Dalam posita gugatan Penggugat tidak ada dalil-dalil yang menjelaskan macam wanprestasi apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat:

- tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

5. Bahwa kemudian dalam Petitum 4, Petitum 5 dan Petitum 6 gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan-tuntutan terhadap Turut Tergugat sebagai berikut:

"4. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor: 06, tertanggal 19 Juni 2017, sah menurut hukum, sebagai dasar untuk meningkatkan atau balik nama Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No. 33, Rt.001, Rw.005, Kel.Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT) menjadi atas nama RINA JULITA (PENGGUGAT).

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMEN SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), kepada PENGGUGAT (RINA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JULITA) semenjak putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (Incracht Van Gewijsde);

6. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;"
6. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak mencantumkan dan tidak menjelaskan dasar fakta dan dasar hukum apa untuk mendukung Petitem 4, Petitem 5 s.d. Petitem 6 terhadap Turut Tergugat. Padahal hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitem. sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitem. Apalagi tidak ada petitem dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat melakukan wanprestasi.
7. Bahwa dalam buku "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" karangan M. Yahya Harahap, S.H., penerbit Sinar Grafika, Cetakan Keempat belas, April 2014, halaman 452.

"Bentuk petitem yang tidak jelas, antara lain:

(1) ...dst.

(2) Kontradiksi antara posita dengan petitem:

Sudah dijelaskan, posita dengan petitem gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitem, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitem. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitem, oleh karena itu petitem tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitem tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

...."

Putusan Mahkamah Agung No. 28 K/Sip/1973 tanggal 5 November 1975:

"Karena rechtfeiten yang diajukan bertentangan dengan petitem, gugatan harus ditolak."

Mengenai Gugatan Penggugat diajukan masih terlampau dini (*premature*) sehingga belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun di Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang.

8. Bahwa selain tidak didasarkan pada dasar fakta dan dasar hukum dalam posita gugatan Penggugat, tuntutan sebagaimana dalam petitem 4 dan petitem 5 gugatan Penggugat juga diajukan masih terlampau dini (*premature*) sehingga belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di

Halaman 18 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/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)



Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun di Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang, satu dan lain berdasarkan uraian-uraian di bawah ini:

8.1 Bahwa antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) telah menandatangani dokumen pemesanan unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE, sebagai berikut:

- a. Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 ("Surat Pemesanan"); dan
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 ("PPJB").

8.2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 yang telah ditandatangani oleh Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) dan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) baru merupakan pemesanan atau pengikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan BELUM merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

Karenanya antara Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) dengan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) masih memiliki kewajiban untuk melaksanakan jual beli (pemindahan hak) berdasarkan Hukum Tanah atas pembelian unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE.

8.3. Bahwa selanjutnya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 06 tertanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris dan PPAT Dr. FRANSISCUS XAVERIUS ARSIN, SH., juga TIDAK BISA dijadikan dasar pemindahan hak (untuk balik nama sertifikat) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena baru merupakan kesepakatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan BELUM merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

Sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka atas pembelian unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE terlebih dahulu harus ditandatangani jual beli antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMI MANDALA) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) sebagai dasar pemindahan hak (pengalihan hak) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRSR) ke atas nama YULIE

Halaman 19 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



PUDJI ASTUTI, setelah itu baru dilanjutkan dengan penandatanganan jual beli antara Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI) dengan Penggugat (RINA JULITA) sebagai dasar pemindahan hak (pengalihan hak) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRSR) ke atas nama RINA JULITA.

Mengenai antara Turut Tergugat dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun, dan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. BUKAN PROSEDUR pengalihan hak yang berlaku di Season City.

9. Bahwa dalil 3, 4, dan 5 Posita halaman 2 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa kewajiban Penggugat dinyatakan lunas oleh Pengelola (Turut Tergugat) adalah TIDAK BENAR, karena:

9.1. Turut Tergugat bukan Pengelola dari apartemen Season City. PT CAKRAWIRA BUMIMANDALA (dalam hal ini Turut Tergugat) hanya pengembang (developer) dari proyek Season City, bukan Pengelola. Sedangkan Pengelola dari Season City adalah PT. PRIMA BUANA INTERNUSA (Inner City), yang tidak digugat atau ditarik sebagai pihak dalam gugatan perkara ini

9.2. Antara Turut Tergugat dan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun;

9.3. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang dibuat antara Penggugat (RINA JULITA) dan Tergugat (YULIE PUDJI ASTUTI) bukan prosedur pengalihan hak yang berlaku di Season City;

9.4. Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H. / YULIE PUDJI ASTUTI (selaku Pihak Kedua/ Konsumen/ Pemesan emesan) tidak pernah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMI MANDALA, selaku Developer) untuk mengalihkan hak atas unit di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE ke pihak prosedur yang berlaku di Season City. Sehingga dokumen ketiga manapun termasuk kepada Penggugat berdasarkan standar pemesanan berikut kuitansi-kuitansi pembayaran atas pemesanan satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE yang tercatat di PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA masih atas nama HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H.

Satu dan yang lain akan diuraikan dalam uraian-uraian selanjutnya.

10. Bahwa Turut Tergugat BUKAN pihak dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Fransiscus



Xaverius Arsin, S.H., apalagi antara Turut Tergugat dengan Penggugat tidak pernah menandatangani perjanjian atau dokumen pemesanan; Penggugat tidak pernah membeli atau mengikatkan diri untuk membeli unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE dari Turut Tergugat (PT. Cakrawira Bumimandala); dan Penggugat tidak pernah diakui oleh Turut Tergugat sebagai penerima pengalihan hak atas unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE. Karenanya, maka terdapat fakta dan fakta hukum bahwa antara Turut Tergugat dan Penggugat:

- 10.1. TIDAK ADA hubungan hukum apapun;
- 10.2. TIDAK ADA perjanjian dan/atau kesepakatan apapun;
- 10.3. TIDAK ADA perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat.

11. Bahwa Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur sebagai berikut:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317."

Karenanya tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk menuntut Turut Tergugat untuk terikat terhadap Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. dan menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMEN SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), kepada PENGGUGAT (RINA JULITA).

12. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka seyogyanya TURUT TERGUGAT:

- 12.1. TIDAK DITARIK SEBAGAI PIHAK dalam gugatan wanprestasi Penggugat ini;
- 12.2. TIDAK tunduk pada putusan perkara a quo;
- 12.3. TIDAK dihukum untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun (SHMSRS) seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMEN SEASON CITY, Jln. Prof. DR. Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel. Jembatan Besi, Kec. Tambora, Jakarta Barat Atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (TERGUGAT), kepada PENGGUGAT (RINA JULITA)

13. Bahwa Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 6 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Notaris Dr. Fransiscus Xaverius Arsin, S.H. yang dibuat antara



Penggugat (RINA JULITA) dan Tergugat (YULIE PUDJI ASTUTI), BUKAN PROSEDUR pengalihan hak yang berlaku di Season City dan malah bertentangan dengan standar prosedur tentang Pengakuan Hak dan Pengalihan Hak berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam surat pemesanan dan perjanjian pengikatan jual beli yang berlaku di Season City.

14. Bahwa antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) telah menandatangani dokumen pemesanan unit satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE, sebagai berikut:

- a. Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 ("Surat Pemesanan"); dan
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 ("PPJB").

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 yang telah ditandatangani oleh Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan) dan Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Pihak Pertama/Developer) baru merupakan pemesanan atau pengikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan BELUM merupakan pembelian atau jual beli berdasarkan Hukum Tanah. Karenanya antara HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H. dengan PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA masih memiliki kewajiban untuk melaksanakan jual beli berdasarkan Hukum Tanah.

15. Bahwa standar prosedur yang berlaku di Proyek Season City yang telah disepakati dan mengikat sebagai Undang-Undang antara Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) dengan Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H. / YULIE PUDJI ASTUTI) berdasarkan Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 ("Surat Pemesanan") dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012 ("PPJB"), mengatur hal-hal sebagai berikut:

15.1. Pasal 11 PPJB tentang Pengakuan Hak, mengatur sebagai berikut:

"Mengenai Satuan Rumah Susun dan segala hal yang berhubungan dengan Satuan Rumah Susun, 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

Halaman 22 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



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 Satuan Rumah Susun ini, selain Pihak Kedua atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh Pihak Pertama."

15.2. Pasal 12 PPJB tentang Pengalihan Hak, mengatur sebagai berikut:

"1. Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 4 ayat 7 atau Pasal 14 ayat 13 Perjanjian ini.

2. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Pihak Kedua setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari Pihak Pertama dengan formulir yang disediakan oleh Pihak Pertama.

Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua membayar lunas kepada Pihak Pertama terlebih dulu biaya administrasi menurut Pasal 12 ayat 3 Perjanjian ini, seluruh Harga Pengikatan, denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maupun kewajiban (pembayaran) yang timbul sehubungan dengan peraturan hukum yang sekarang maupun di kemudian hari akan berlaku (bila ada).

3. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dimaksud, maka Pihak Kedua dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan dalam butir 4.e. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

4. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama."

Karenanya Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA) hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua (dalam hal ini pemesan unit



satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE) berdasarkan surat pemesanan atau perjanjian pengikatan jual beli yang berlaku di Season City dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah menerima pengalihan dari Pihak Kedua (dalam hal ini pemesan unit) sesuai dengan ketentuan dalam Surat Pemesanan Apartemen No. 0000004383 tanggal 8 September 2012 atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Season City No. 03409/PPJB/SC-APT/XI/12 tanggal 17 November 2012.

16. Bahwa selain itu, Tergugat (HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H. / YULIE PUDJI ASTUTI, selaku Pihak Kedua/Konsumen/Pemesan), tidak pernah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat (PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA, selaku Developer) untuk mengalihkan hak atas unit di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE ke pihak ketiga manapun termasuk kepada Penggugat. Sehingga dokumen pemesanan berikut kuitansi-kuitansi pembayaran atas pemesanan satuan rumah susun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE yang tercatat di PT. CAKRAWIRA BUMIMANDALA masih atas nama HJ. YULIE PUDJI ASTUTI, S.H.
17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Turut Tergugat hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua (dalam hal ini pemesan unit) berdasarkan surat pemesanan atau perjanjian pengikatan jual beli atau hak dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah menerima pengalihan dari Pihak Kedua (dalam hal ini pemesan unit) sesuai dengan ketentuan dalam surat pemesanan atau perjanjian pengikatan jual beli. Turut Tergugat 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 (dalam hal ini pemesan unit) maupun unit sarusun di Season City Tower C, Lantai 29, Unit FE, selain Pihak Kedua (dalam hal ini pemesan unit) atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh Turut Tergugat.
18. Bahwa Petitum 9 dalam gugatan Penggugat mengenai putusan serta merta (uitvoerbaarbijvoorad) tidak berdasar dan beralasan karena dalam gugatan a quo tidak ada dalil posita maupun petitum yang bersifat urgensi atau mendesak, selain itu gugatan Penggugat diajukan masih terlampau dini (premature) sehingga belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat maupun di Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang. Sehingga sepatutnya Petitum 9 dimaksud haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka Turut Tergugat dengan ini mohon agar Yth. Majelis Hakim berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi-eksepsi dari Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt tanggal 28 Oktober 2021 yang amarnya sebagai berikut: _

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan "SAH DAN BERHARGA" bukti-bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini;
4. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor : 06 tanggal 19 Juni 2017, sah menurut hukum, sebagai dasar untuk meningkatkan atau balik nama Sertipikat Satuan Rumah Susun seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE Yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY, Jln.Prof.DR.Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel.Jembatan Besi, Kec.Tambora, Jakarta Barat atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (Tergugat), menjadi atas nama RINA JULITA (Penggugat);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Satuan Rumah Susun seluas 41,50 M2 (empat puluh satu koma lima puluh meter persegi) Tower C Lantai 29 FE yang terletak di APARTEMENT SEASON CITY,

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jln.Prof.DR.Latumenten No.33, Rt.001, Rw.005, Kel.Jembatan Besi, Kec.Tambora, Jakarta Barat atas nama YULIE PUDJI ASTUTI (Tergugat) kepada Penggugat (RINA JULITA) semenjak putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (*Incracht Van Gewijsde*);

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.390.000,00 (Dua juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 170/Pdt G/2021/PN Jkt Brt tanggal 28 Oktober 2021 tersebut, Pembanding semula Turut Tergugat mengajukan permohonan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 143/SRT.PDT.BDG/2021/PN.Jkt.Brt Jo Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt tanggal 9 Nopember 2022 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Nopember 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Kuasa Pembanding semula Turut Tergugat mengajukan Memori Banding tanggal 29 Nopember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 29 Nopember 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 Desember 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Desember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Turut Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 3 Pebruari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Pebruari 2022 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 Pebruari 2022;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 170/Pdt G/2021/PN Jkt Brt, masing-masing kepada Pembanding semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Nopember 2021, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Nopember 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat

Halaman 26 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



pada tanggal 26 Nopember 2021, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Turut Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permintaan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan keberatan dan karenanya menolak dengan tegas setiap dan seluruh pertimbangan-pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam bagian eksepsi maupun pokok perkara yang berkaitan dengan Pembanding (semula Turut Tergugat), karena putusannya tidak berdasarkan fakta-fakta dan/atau fakta-fakta hukum dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara aquo, dan pertimbangan-pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah nyata-nyata salah/keliru dalam menerapkan hukum dan/atau Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku kecuali, pertimbangan-pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara aquo yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Pembanding (semula Turut Tergugat);

Berdasarkan hal tersebut mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi dari Pembanding (semula Turut Tergugat);

DALAM POKOK PERKARA.

- Mengabulkan dan menerima permohonan banding dari Pembanding (semula Turut Tergugat).
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 170/Pdt G/2021/PN Jkt Brt tanggal 28 Oktober 2021;
- Menolak gugatan Terbanding (semula Penggugat) untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan banding aquo;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pada pokoknya menyatakan:

DALAM EKSEPSI.

Halaman 27 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat setuju dan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama; Bahwa inti gugatan Terbanding/Penggugat adalah tentang Akta Pengikatan Jual Beli No.6 tanggal 19 Juni 2017 atas obyek Perjanjian Pembelian satu unit rumah susun dengan luas 41,50 M2 Tower C Lantai 29 FE yang terletak di Jalan Prof.Dr.Latumenten no.33 Rt.001 RW.05 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Sehingga jelas harus digugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukan di alamat Tergugat, karena Tergugat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Terbanding menolak semula dalil-dalil Pembanding di dalam eksepsi dan pokok perkara kecuali ada pengakuan secara tegas dan nyata;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya telah tepat dan sempurna, dengan mempertimbangkan dalil-dalil Pembanding baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara;

Berdasarkan uraian tersebut Terbanding/Penggugat mohon agar menolak seluruh dalil-dalil Pembanding/Turut Tergugat dan menyatakan bahwa putusan perkara tersebut sudah tepat dan benar serta sempurna yaitu mempertimbangkan seluruh dalil-dalil dari para pihak dalam perkara aquo;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati berkas perkara yaitu berupa Berita Acara Sidang beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt , Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama menyangkut Eksepsi maupun Pokok Perkara, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan amar selengkapny sebagaimana tercantum dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 170/ Pdt.G/ 2021/ PN Jkt Brt, dengan pertimbangan sebagai berikut;

- Bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 19 Juni 2017, telah terjadi Pengikatan Untuk Jual Beli antara Hajjah Yulie Pudji Astuti (Tergugat) dengan Rina Julita (Penggugat), yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dr.Fransiscus Xaverius Arsin,S.H, berupa 1 (satu) unit satuan rumah susun yang terletak di Propinsi DKI

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, dengan luas unit 41,50 m2 Tower C Lantai 29 FE atau yang lebih dikenal dengan Apartement Season City, Jl.Prof.DR.Latumenten No.33 D;

- Bahwa Terbanding semula Penggugat telah membayarkan seluruh angsuran/cicilan kepemilikan satuan rumah susun tersebut kepada Pemanding semula Turut Tergugat semenjak dibuat perikatan untuk jual beli No.06, disetujui dan ditanda tangani oleh Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Tergugat, sampai dengan dinyatakan lunas oleh Pemanding semula Turut Tergugat (vide Bukti P-2, Bukti P-3 dan Bukti P-4);
- Bahwa oleh karena tidak adanya kepastian akan keberadaan alamat dari Turut Terbanding semula Tergugat/sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, mengakibatkan Terbanding semua Penggugat tidak dapat meningkatkan atau membalik nama Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun dari nama Turut Terbanding semula Tergugat menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat, karena Turut Terbanding semula Tergugat tidak memenuhi prestasinya untuk membuatkan Akte Jual Beli atas obyek perkara aquo;
- Bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat telah membayarkan angsuran dan melunasi harga pembelian obyek perkara aquo, yang dibayarkan kepada Pemanding semula Turut Tergugat, yang berarti Pemanding semula Turut Tergugat telah mengetahui dan menyetujui dengan diterimanya pembayaran obyek sengketa aquo dari Terbanding semula Penggugat, maka Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 -Sub Perdata Umum-IX Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Terbanding semula Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya; Sebaliknya Pemanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemanding semula Turut Tergugat di dalam Memori Bandingnya, ternyata tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar mengubah dan membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Memori Banding dari Pemanding semula Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Halaman 29 dari 31 halaman Putusan Nomor 716/PDT/2022/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri didalam memutuskan perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Turut Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 170/Pdt. G/2021/PN Jkt Brt tanggal 28 Oktober 2021 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Senin, tanggal 28 Nopember 2022 oleh kami Dr.Hj.Multiningdyah Ely Mariani, S.H.,M.Hum, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis dengan H. Jalaluddin, S.H., M.Hum dan Indah Sulistyowati, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Juma,at tanggal 23 Desember 2022 oleh Hakim Ketua Majelis dengan para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Budi Santoso, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun kuasanya;



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

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

H. Jalaluddin, S.H., M.Hum

Dr. Hj. Multiningdyah Ely Mariani, S.H., M.Hum.

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

Panitera Pengganti,

Budi Santoso, SH.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|--|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah) |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah) |
| 3. Biaya Proses | :Rp130.000,00 (seratus tiga puluh ribu Rupiah) + |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) |

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)