



PUTUSAN

Nomor 658/Pdt/2020/ PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Arianto, bertempat tinggal di Jl. Casablanca Twr Alamanda, Apt.Puri Casablanca Lt. 8, Nomor 2, Rt 004, Rw 012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Finsensus F. Mendrofa., S.H., M.H., C.LA., C3PCLE dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di WFA & Associates, beralamat di Gedung Kharisma lantai B-II, Jalan Boulevard Raya Blok DB 1, Kewlapa Gading, Jakarta Utara,DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Cq. CIMB ICON Pondok Indah, berkedudukan di Jalan Metro Duta Niaga, Pondok Indah, dalam hal ini diwakili oleh Fransiska Oei Lan Siem,SH dan Lani Darmawan sebagai Direktur bertindak dalam jabatannya tersebut secara Bersama-sama mewakili Direksi dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Manuarang Manalu,SH,MH dan kawan-kawan para Advokat/Penasihat Hukum dari kantor Hukum Manuarang Abednego & Partners beralamat dan berkedudukan di Jalan Rumah Sakit Fatmawati Nomor 39 Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 15 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. PT. Inti Gria Perdana, berkedudukan di Intiland Tower Penthouse Floor Jalan. Jendral Sudirman 32 Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Ricky Holil dan Archied Noto Pradono, bertindak selaku Direksi/Board of Direktor PT.Inti Gria Perdana yang berkedudukan di Intiland Tower, Panthouse Floor, Jalan Jenderal Sudirman 32, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Rudy Setia Gunawan,SH dan kawan-kawan, Advokat dan Pengacara dari kantor pengacara Rudy Gunawan & Parners yang beralamat di Ruko Mega Grosir cempaka Mas Blok

Hal 1 Put. No.658/ PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M1/11, Jalan LetJend Suprpto, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Mahendra Adinegara, SH.,MKn, Notaris/PPAT, berkedudukan di Gandaria 8 Office Tower, Jln. Sultan Iskandar Muda, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Telah membaca Penunjukan Majelis Hakim Nomor 658/PDT/2020/PT.DKI tanggal 01 Desember 2020 oleh Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 6 April 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.082.000,00 (satu juta delapan puluh dua ribu rupiah).

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diucapkan pada tanggal 6 April 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat, kemudian Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 722/PDTG/2019/PN.Jkt.Sel tertanggal 16 April 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan

Hal 2 Put. No.658/ PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Mei 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Mei 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Mei 2020 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Juni 2020 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Juni 2020 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage), masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Juli 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Mei 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Mei 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 6 Mei 2020 ;

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa putusan dalam perkara perdata nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. diucapkan pada tanggal 6 April 2020 dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan kuasa Turut Tergugat kemudian Kuasa Penggugat menyatakan banding pada tanggal 16 April 2020, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan banding dari pihak Pembanding semula Penggugat tersebut, dimana dalam permohonan bandingnya pihak Pembanding semula Penggugat telah menyertakan memori banding, yang pada intinya sebagai berikut :

1. Judex Factie tingkat pertama telah salah dan mengangap bahwa gugatan Pembanding dahulu Penggugat tidak menyebutkan, menguraikan dan tidak memperinci terhadap kerugian yang dideritanya atas perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding dahulu Para Tergugat ;

Hal 3 Put. No.658/ PDI/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Judex factie tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi di persidangan, Pembanding dahuu Penggugat telah menyerahkan bukti tertulis dan menghadirkan saksi untuk mendukung dalil-dalil gugatannya ;
3. Bahwa Judex Factie tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) ;
4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 6 April 2020 sangat menyesatkan dan tidak menyinggung rasa keadilan. Oleh karenanya putusan Judex Factie tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa terkait dengan memori banding tersebut Tergugat I telah menyertakan Kontra memori banding, yang pada intinya sebagai berikut :

1. *Bahwa* sudah tepat dan benar Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan PN. Jkt. Selatan No.722/PDT/G/2019/PN.Jkt.Sel., *a quo*, yang menyatakan bahwa gugatan Pembanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), *karena* Gugatan Pembanding *a quo* adalah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);
2. *Bahwa* Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan PN. Jkt. Selatan No.722/PDT/G/2019/PN.Jkt.Sel., *a quo*, telah mempertimbangkan dengan cermat, arif dan bijaksana dalil-dalil Gugatan Pembanding, dalil-dalil Jawaban Para Terbanding, fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan Pembanding dan Terbanding I, Terbanding II, dan Turut Terbanding, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan Perkara Gugatan *A quo*, *oleh karenanya* Putusan PN. Jkt. Selatan No.722/PDT/G/2019/ PN.Jkt.Sel., *a quo*, sudah seharusnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.
3. *Bahwa* apabila diperhatikan dengan cermat dalil-dalil Memori Banding Pembanding, *ternyata* dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding *a quo*, hanyalah merupakan pengulangan dari dalil-dalil Gugatan dan Replik Pembanding dalam Perkara *a quo*, *dan tidak ada* argumentasi atau dalil-dalil hukum baru sebagai dasar mengajukan permohonan dan memori banding, sementara dalil-dalil Memori Banding Pembanding *a quo*, ternyata secara cermat, arif dan bijaksana telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Judex Factie Tingkat Pertama dalam mengadili dan menjatuhkan Putusan PN. Jkt. Selatan No.722/PDT/G/2019/ PN.Jkt.Sel., *a quo*.
4. *Bahwa* dalil-dalil Memori Banding Pembanding *a quo*, yang dijadikan sebagai dasar keberatan Pembanding terhadap Putusan PN. Jkt. Selatan

Hal 4 Put. No.658/ PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.722/PDT/G/2019/ PN.Jkt.Sel., *a quo*, adalah sesat, keliru dan tidak berdasar sama sekali, sehingga Memori Banding Pembanding *a quo* sudah sangat patut atau layak untuk dikesampingkan atau ditolak seluruhnya, ;

Menimbang, bahwa terkait dengan memori banding tersebut Tergugat II telah menyertakan Kontra memori banding, yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding-II menolak dengan tegas alasan keberatan pertama pada halaman 4 s/d 12 dalam Memori Banding Pembanding karena alasan-alasan yang mendasari permohonan banding dari Pembanding tersebut adalah karena *seolah-olah adanya kekeliruan pertimbangan dari judex factie*, keberatan permohonan banding dari Pembanding tersebut adalah alasan atau keberatan yang biasa digunakan untuk alasan kasasi didalam Memori Kasasi, karena "*kekeliruan pertimbangan judex factie*" merupakan kewenangan Mahkamah Agung sebagai *Judex Juridis*, yang akan menguji dan memeriksa "*apakah judex factie telah salah menerapkan hukum atau tidak*".
- Bahwa karena Pembanding menilai dan meminta Pengadilan Tinggi untuk memeriksa dan mengadili "*kekeliruan dan/atau pengabaian fakta-fakta dan penerapan hukum oleh judex factie*", maka Pengadilan Tingkat Banding in casu Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, diminta oleh Pembanding untuk bertindak selaku *judex juris*.
- Bahwa *judex factie* pun telah dengan cermat, teliti, sempurna dan telah mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum, bukti-bukti serta saksi-saksi yang ada, dan seluruhnya telah dipertimbangkan secara cermat, teliti dan menyeluruh sehingga tidak ada yang perlu dikoreksi dan/atau diluruskan lagi. Hal ini sudah terlihat dengan jelas dan tegas dalam pertimbangan hukum pada halaman 59 – 67 dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama.
- Bahwa sudah jelas dan tidak dapat dibantah kalau gugatan Penggugat / Pembanding adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (BUKAN gugatan pembatalan perjanjian) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana salah satu unsur mutlak Perbuatan Melawan Hukum adalah "*adanya kerugian*". Sedangkan selama proses pembuktian dan kesaksian pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pembanding sama sekali TIDAK dapat membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan juga telah GAGAL menguraikan / merinci dalam gugatannya kerugian apa saja yang

Hal 5 Put. No.658/ PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diderita oleh Pembanding dalam transaksi jual beli 2 (dua) buah bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Serenia Hills blok R.15-R.16, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Wilayah Kota Jakarta Selatan, sesuai ketentuan Pasal 7 dari PPJB No.0100/PPJB/IGP-SH/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 658/PDT/2020/PT.DKI turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 6 April 2020, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimana dalam putusannya "Mengabulkan Eksepsi Tergugat II", Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan dimaksud, karena telah mempertimbangkan hal yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dan setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama terhadap surat gugatan Penggugat, baik terhadap posita maupun petitum gugatan Penggugat, ternyata Penggugat mengajukan gugatan in-casudan disamping itu Penggugat juga menyebutkan tentang klausul baku yang dilarang oleh Undang-undang tentang Perbuatan Melawan Hukum, tetapi Penggugat tidak menyebutkan, menguraikan dan tidak memperinci terhadap kerugian yang dideritanya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat in-casu, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 6 April 2020 yang menyatakan gugatan tidak jelas dan baku harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 6 April 2020 harus dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua

Hal 6 Put. No.658/ PDT/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 722/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 6 April 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Selasa, tanggal 12 Januari 2021 yang terdiri dari **Iersyaf,S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Gunawan Gusmo,S.H.,M.Hum.** dan **James Butar Butar,S.H.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 18 Januari 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Dewi Rahayu,S.H.,M.H** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. **Gunawan Gusmo, S.H.,M.Hum**

I e r s y a f, S.H.

2. **James Butar Butar, S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

Dewi Rahayu,S.H.,M.H.

Perincian biaya:

1. Materai Rp 10.000,00
2. Redaksi..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses Rp130.000,00

Hal 7 Put. No.658/ PDI/2020/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

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

Hal 8 Put. No.658/ PDT/2020/PT.DKI