



P U T U S A N

Nomor : 142/PDT/2016/PT. DKI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

- 1. PT.PERKASA LESTARI PERMAI (INTILAND GROUP),** berkantor di Jl.Jend.Sudirman, Intiland Tower, Kav.32, Jakarta Selatan, Dalam perkara ini ini diwakili oleh Suhendro Prabowo dan Archied Noto Pradono selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Perkasa Lestari Permai, memberikan kuasa kepada H.Jose Rizal, SH Advokat & Legal Consultan pada kantor Jose Rizal & Partner berkedudukan di Jalan Panglima Polim Raya No.127 D-5 Kebayoran Baru. Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 1915 , selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMBANDING** semula **TERGUGAT II ;**

M E L A W A N

- 1. LIONG INDRA GUNAWAN,** bertempat tinggal di Jl.Kelapa Lilin Utara X, Blok. DG-4 No.32, RT.001/RW.010, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Stefanus Gunawan, SH.,M.Hum., Herman, SH., Nico Senjaya, SH., Encep Rachmat Cahaya, SH., Oktavianus Setiawan, SH., Septiandi Prajawidya, SH dan Romdani Tri Kuntadi, SH, Advokat, berkantor di Kantor Pengacara STEFANUS & REKAN, Rukan Arjuna Niaga,

Hal. 1 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



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

Jl.Arjuna Utara No.1.E, Jakarta Barat 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1342/SG/JB, tanggal 10 Nopember 2014, selanjutnya disebut sebagai----- **TERBANDING I semula PENGGUGAT ;**

2. **PT. ROYAL PREMIER INTERNATIONAL**,
berkantor di Bakrie Tower, 5th Floor,
Unit G-H, Kompleks Rasuna Epicentrum,
Jl.H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta
Selatan 12940, dalam hal ini diwakili oleh
Christopher Andreas Lie, selaku
Pemegang Saham dan Komisaris PT.
Royal Premier International, memberikan
kuasa kepada Philip J. Leatemia,
SE.,SH.,MH., Siana Dipo Selogiri, SH.,
Joviardi Wahyu, SH.,MM., Maddenleo T.
Siagian, SH Para Advokat dan Konsultan
Hukum pada Kantor Leatemia, Selogiri &
Partners yang beralamat Kantor di Graha
Arteri Mas Kav. 31, Jalan Panjang Nomor
68, Jakarta Barat, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2015
selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING II semula TERGUGAT I ;

3. **MOCH. AWALUDIN**, sebagai Direktur
Marketing/Pemasaran PT. Royal Premier
International, berkantor di Bakrie Tower,
5th Floor, Unit G-H, Kompleks Rasuna
Epicentrum, Jl.H.R. Rasuna Said,
Kuningan, Jakarta Selatan 12940,
selanjutnya disebut sebagai

-----**TERBANDING III semula TURUT
TERGUGAT I ;**



4. **RICKY ADHI YUDHANA**, sebagai
Manager Marketing PT.Royal Premier
International, berkantor di Bakrie Tower,
5th Floor, Unit G-H, Kompleks sasuna
Epicentrum, Jl.H.R. Rasuna Said,
Kuningan, Jakarta Selatan 12940,
Selanjutnya disebut sebagai

-----**TERBANDING IV** semula
TURUT TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal
06 Nopember 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan pada tanggal 06 Nopember 2014 dengan Register Nomor 655/
Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah menggugat Para Tergugat dan Para Turut
Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

DUDUK SOAL :

1. Bahwa Tergugat I adalah sebagai Marketing/pihak yang memasarkan,
menawarkan, menjual unit-unit Hunian Rumah Satuan (Unit Residence) Al-
Baiti Premier Service Residence, yang terletak di lokasi Jl.Raya Marsekal
Surya Dharma, Tangerang, Banten, yang ditunjuk atau bekerjasama dengan
Tergugat II, dan Tergugat II adalah sebagai pengembang, pembangun dan
pemilik dari Hunian Rumah Susun Al-Baiti Premier Service Residence.
2. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2013, Penggugat telah melakukan
pemesanan dan pembelian dengan cara pembayaran tunai keras (hard
cash), atas 2 (dua) unit hunian rumah susun (unit residence) Al-Baiti
Premier Service Residence, Tangerang, Banten, yang terletak di lokasi
Jl.Raya Marsekal Surya Dharma, Tangerang, Banten, kepada Tergugat II

Hal. 3 dari **30** hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Tergugat I, sesuai dengan Surat Pemesanan Unit Nomor SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013, yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I sebagai Direktur Pemasaran dari Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Marketing dan Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli.

3. Bahwa objek Hunian Rumah Susun (Unit Residence) Al-Baiti Premier Service Residence, Tangerang, Banten, yang dipesan dan dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat II melalui Tergugat I, dengan uraian sebagai berikut:

- Peruntukan : Hunian (Residence)
- Menara/Tower : Al-Baiti Premier Service Residence
- Unit : Nomor Unit 18 Lantai 3 Type STD 1
Nomor Unit 19 Lantai 3 Type STD 1
- Luas Unit : Semi Gross 27.90 M2/Nett 21.56 M2
- Harga Jual : Rp.1.083.966.400,-
(termasuk PPN) (Satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah).

4. Bahwa Penggugat tertarik membeli 2 (dua) unit Hunian Rumah Susun tersebut, karena ditawarkan, dijanjikan dan bujuk rayu oleh Turut Tergugat I sebagai Direktur Marketing Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Manager Marketing Tergugat I, yang menjanjikan pembangunan proyek dilakukan oleh Tergugat II sebagai Perusahaan Go Publik (Terbuka) dan terkenal, yang sekaligus sebagai pengembang dan pemilik proyek, harga murah, kualitas bagus, lokasi strategis dan penyerahan unit tepat waktu, hingga akhirnya Penggugat tertarik dan memutuskan membeli 2 (dua) unit Hunian rumah susun tersebut melalui Tergugat I.

5. Bahwa atas pemesanan dan pembelian 2 (dua) unit Hunian Rumah Susun (Unit Residence) secara tunai keras (Hard Cash) tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran seluruhnya sejumlah Rp.1.083.966.400,- (Satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah) kepada Tergugat I, dengan perincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.1. Pada tanggal 11 Oktober 2013, sebesar Rp.60.000.000,-, (enam puluh juta rupiah), sebagai pembayaran Booking Fee (BF), sesuai dengan Kwitansi (Receipt) No.075/K/ABP-J/X/2013, tanggal 11 Oktober 2013;

5.2. Pada tanggal 28 Oktober 2013, sebesar Rp.1.023.966.400,- (satu milyar dua puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah), sebagai pelunasan, sesuai dengan Kwitansi (Receipt) No.076/K/ ABP-J/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013.

Sehingga Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya melakukan pembayaran atas pemesanan pembelian 2 (dua) unit Satuan Rumah Susun (Unit Residence) tersebut, sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013.

6. Bahwa sesuai dengan butir No.8, 8a, 8b dan 8c, syarat-syarat dan ketentuan pembelian yang menjadi lampiran dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dalam Surat Pemesanan Unit Nomor SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013, disebutkan sebagai berikut :

“8. Mengenai Serah Terima :

- a. Penjual melalui Pengembang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan Unit Service Residence.
- b. Yang dimaksud dengan penyelesaian pembangunan Service Residence adalah bahwa Unit Service Residence secara teknis telah diselesaikan pembangunannya, berada dalam keadaan baik dan layak huni, serta ILH atau IPB dan Gubernur telah dimohonkan/ diproses.
- c. Penjual melalui Pengembang akan menyerahkan fisik Unit Service Residence kepada Pembeli selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari kerja, terhitung sejak Tanggal Selesai Pembangunan atau ILH dan IPB yang dibutuhkan telah terbit dari instansi pemerintah yang berwenang dengan ketentuan Pembeli tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Surat Pesanan, termasuk pada pelunasan Harga Jual”.

Namun ternyata Tergugat II tidak menyelesaikan pembangunan Hunian Rumah Susun (Unit Residence) Al-Baiti Premier Service Residence, Tangerang, Banten, dan uang milik Penggugat sejumlah Rp.1.083.966.400,- (Satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu

Hal. 5 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus rupiah) tidak dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

7. Bahwa sesuai dengan surat No.126/DIR-CO/V/2014, tanggal 20 Mei 2014, Perihal : Jadwal Pengembalian Dana Pembatalan Unit, Para Tergugat berjanji akan mengembalikan seluruh dana/uang atas pembatalan pembelian unit-unit hunian tersebut, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Pembayaran 1 : Rp.250.000.000,- sampai dengan akhir Juni 2014;
- b. Pembayaran 2 : Rp.250.000.000,- sampai dengan akhir Juli 2014;
- c. Pembayaran 3 : Rp.250.000.000,- sampai dengan akhir Agustus 2014;
- d. Pembayaran 4 : Rp.333.966.800,- sampai dengan akhir September 2014.

Namun hingga saat ini pengembalian uang milik Penggugat tersebut tidak pernah Para Tergugat bayar kepada Penggugat;

8. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegor langsung kepada Para Tergugat, agar segera memenuhi kewajibannya mengembalikan uang pokok milik Penggugat sejumlah Rp.1.083.966.800,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu delapan ratus rupiah). atas pembatalan pembelian 2 (dua) unit hunian tersebut dan mengganti kerugian-kerugian yang telah Penggugat derita dan denda-denda yang Para Tergugat janjikan kepada Penggugat. namun Para Tergugat hanya memberikan janji-janji bohong untuk mengembalikannya dan bahkan akhirnya menghindari dari Penggugat.
9. Bahwa kemudian Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari kantor Pengacara Stefanus & Rekan, juga telah melakukan tegoran/somasi terhadap Para Tergugat dengan suratnya, masing-masing : 1/.No.1094/ SG/ JB, tanggal 15 Oktober 2014, Perihal : Somasi/Tegoran dan 2/.No.1098/ SG/JB, tanggal 23 Oktober 2014, Perihal : Somasi ke-II (Kedua) & Terakhir. Namun atas surat-surat somasi tersebut, ternyata Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya.
10. Bahwa walaupun Penggugat telah berulang kali menegor dan menagih kepada Para Tergugat untuk segera mengembalikan uang pokok milik Penggugat sejumlah Rp.1.083.966.800,- (satu milyar delapan puluh tiga juta

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)



sembilan ratus enam puluh enam ribu delapan ratus rupiah). atas pembatalan pembelian 2 (dua) unit hunian tersebut dan mengganti kerugian-kerugian yang telah Penggugat derita dan denda-denda yang Para Tergugat janjikan kepada Penggugat, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya, karenanya terbukti Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat dan perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

11. Bahwa walaupun Penggugat telah berulang kali menegor Para Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, namun Para Tergugat tetap tidak mengindahkannya, maka besar kemungkinan setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Para Tergugat tetap menunda kewajibannya untuk memenuhi putusan ini dan tidak melaksanakan kewajibannya, maka untuk mencegah terjadinya hal demikian adalah adil menurut hukum apabila Para Tergugat diwajibkan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini.
12. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat juga telah menderita kerugian immaterial/moril yang tidak dapat dinilai dengan uang, Penggugat juga telah banyak mengeluarkan tenaga dan pikiran karena mengurus permasalahan ini terhadap Para Tergugat, Penggugat tidak dapat menjalankan perputaran kondisi keuangan, Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Para Tergugat tersebut, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
13. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat yang tetap tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, sehingga Penggugat menderita kerugian materiil, Penggugat tidak dapat menempati/menghuni atau menyewakan kepada pihak lain, yang apabila Penggugat sewakan kepada pihak lain per unit sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun x 2 (dua) unit = Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), karenanya adil menurut hukum apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung

Hal. 7 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun sejak tanggal 28 Oktober 2013 (saat penandatanganan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013) sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini.

14. Bahwa terbukti Para Tergugat walaupun telah ditegor berulang kali, namun tetap tidak mengindahkannya, maka untuk menjamin gugatan ini agar tidak sia-sia dan hampa, karenanya mohon diletakkan sita jaminan (*Conservation Beslag*) terhadap harta benda milik pribadi Para Tergugat, sebagai berikut :
 - a. 1 (satu) unit bangunan kantor beserta turutan-turutannya dan barang-barang yang berada didalamnya, terletak di Bakrie Tower, 5th Floor, Unit G-H, Kompleks Rasuna Epicentrum, Jl.H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan 12940, milik Tergugat I.
 - b. 1 (satu) unit bangunan kantor beserta turutan-turutannya dan barang-barang yang berada didalamnya, terletak di Jl.Jend.Sudirman, Intiland Tower, Kav.32, Jakarta Selatan, milik Tergugat II
15. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat juga telah menderita kerugian moril yang tidak dapat dinilai dengan uang, Penggugat menjadi terganggu konsentrasi dan waktu bekerjanya, karena Penggugat terus berupaya mencari-cari Para Tergugat dan mengurus perkara aquo ini, sehingga kualitas kerja, penghasilan dan kesehatan Penggugat menurun, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat dan autentik, karenanya mohon putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voeraad*).

PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon diputuskan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga.
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat.
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
5. Menyatakan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng mengembalikan uang pokok milik Penggugat sejumlah Rp.1.083.966.800,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu delapan ratus rupiah). kepada Penggugat, yang harus dibayar secara penuh dan seketika, 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan.
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng, membayar kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun atas hilangnya keuntungan atas uang sewa kepada Penggugat, terhitung sejak tanggal 28 Oktober 2013 (saat penandatanganan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013) sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini. yang harus dibayar secara penuh dan seketika,
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng, membayar kerugian immaterial/moril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat, terhitung sejak tanggal 28 Oktober 2013 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini, yang harus dibayar penuh dan seketika.
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya mengembalikan uang pokok milik Penggugat sebesar Rp.1.083.966.400,- (Satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah), terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini.
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain, Verzet Banding, Kasasi dan lain-lain (*Uitvoerbaar bij Voerad*).

Hal. 9 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

Subsider :

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Maret 2015 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



LIBEL)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan jika gugatan yang diajukan oleh Pengugat pada tanggal 6 Nopember 2014 adalah Gugatan Wanprestasi dan Ganti Rugi (*vide*: hal 1 Gugatan), hal ini tentu sangat rancu dan salah karena dalam Hukum Acara Perdata tidak pernah mengenal yang namanya Gugatan tentang Wanprestasi dan Ganti Rugi, sesuai dengan Hukum Acara Perdata Gugatan hanya dikenal Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian Gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur atau *Obscuur Libel*.
2. Bahwa dalam point 3 Petitum Gugatannya Penggugat meminta menyatakan jika Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat, dan dalam Petitumnya Penggugat tidak merinci perbuatan Wanprestasi atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.
3. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 452 dinyatakan **jika Petitum dalam gugatan haruslah dirinci dan akibat dari Petitum tidak dirinci maka gugatan yang diajukan adalah kabur (*obscur libel*)** dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur atau tidak jelas karena dalam Petitumnya secara nyata jika Para



Penggugat tidak merinci perbuatan Wanprestasi dari Perjanjian apa yang dilakukan oleh Para Tergugat.

4. Bahwa sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 452 menyatakan **jika posita dengan petitum haruslah saling mendukung**, jika melihat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka terlihat dalam **Posita Penggugat tidak mencantumkan *perjanjian apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat* sehingga Para Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi**, namun dalam Petitumnya Penggugat meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi, sehingga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. Gugatan tersebut kabur atau tidak jelas (*obscur libel*).
5. Bahwa Penggugat memasukkan kerugian immaterial dalam gugatannya, dalam Gugatan Wanprestasi tidak mengenal namanya ganti rugi immaterial sebab dalam wanprestasi sudah jelas kerugian hanya pada dasar Perjanjian saja sesuai dengan Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdata, yang mengenal ganti rugi immaterial adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 455.
6. Bahwa oleh karena itu untuk mencapai sebuah kepastian hukum dan memberikan rasa keadilan kepada Tergugat I sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan kabur atau tidak jelas.

-
7. Bahwa dalam Gugatan *a quo* terdapat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Pihak dalam Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan jika Turut Tergugat I merupakan Direktur Marketing dari Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan Manager Marketing Tergugat I.
 8. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menjelaskan jika Turut Tergugat I dan II merupakan Pihak yang menawarkan serta pihak yang

Hal. 11 dari **30** hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



menandatangani Surat Pemesanan Penggugat, sehingga dengan demikian sebenarnya Turut Tergugat I dan II bertindak atas nama Tergugat I bukanlah atas nama pribadi masing-masing Turut Tergugat I dan II, oleh karena itu Penggugat sudah salah pihak memasukkan Turut Tergugat I dan II sebagai Pihak dalam Gugatan, karena mereka adalah orang yang bekerja pada Tergugat I.

9. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 20 April 1977 No. 601 K/Sip/1975. Yang berbunyi *"Gugatan penggugat tidak dapat diterima karena dalam surat gugatan tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan tergugat sebagai pengurus yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan, seharusnya tergugat digugat sebagai pengurus yayasan"*, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak bisa dimasukkan sebagai Pihak dalam perkara ini secara pribadinya karena mereka adalah karyawan dari Tergugat I.
10. Bahwa oleh karena itu untuk mencapai sebuah kepastian hukum dan memberikan rasa keadilan kepada Tergugat I sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan salah pihak atau *Error In Persona*.

II. DALAM POKOK PERKARA



11. Bahwa sesuai dengan pendapat Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H dalam bukunya yang berjudul Asas-asas Hukum Perjanjian hal.17 cetakan Sumur, Bandung mengatakan *"Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian"* sehingga dengan demikian wanprestasi terjadi harus terlebih dahulu diadakannya perjanjian antara kedua belah pihak.
12. Bahwa jelas dengan melihat dalil diatas maka Penggugat dapat menyatakan Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi jika didahului dengan adanya suatu perjanjian antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Para Tergugat sehingga jelas sampai sejauh mana prestasi yang harus dipenuhi oleh Para Pihak dan perbuatan apa saja yang dapat dinyatakan telah terjadi wanprestasi, namun pada kenyataannya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata baik dalam posita maupun petitumnya tidak pernah sama sekali menyebutkan perjanjian apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat bahkan Penggugat sendiri secara tegas tidak mencantumkan satu perjanjian pun dalam gugatannya

13. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi yang didasarkan kepada Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 039/SP/ABP-T/X/2013 tertanggal 28 Oktober 2013, Tergugat I menolak secara tegas pernyataan tersebut karena surat pemesanan tersebut bukanlah bentuk suatu perjanjian baku yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, karena surat tersebut hanyalah bukti pemesanan unit property saja bukanlah suatu Perjanjian Jual Beli.

14. Bahwa suatu yang aneh jika kemudian Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi hanya berdasarkan kepada Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 039/SP/ABP-T/X/2013 tertanggal 28 Oktober 2013, karena pada dasarnya surat tersebut hanyalah sebatas surat pemesanan terhadap unit rumah susun yang sedang dibangun oleh Tergugat II, sehingga dengan demikian surat tersebut hanyalah sebatas bukti jika Penggugat telah memesan unit di bangunan yang dibangun oleh Tergugat II.

15. Bahwa selain itu Penggugat sendiri dalam posita gugatannya dalam point 6. Yang berbunyi "..... Namun ternyata Tergugat II tidak menyelesaikan pembangunan Hunian Rumah Susun (unit Residence) Al-Baiti Premier Service Residence, Tangerang, Banten," telah mengetahui jika Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan wanprestasi apapun terhadap Penggugat, justru jika melihat hal tersebut diatas maka jelas Tergugat II yang telah lalai dalam melaksanakan tugasnya, sehingga dengan demikian tidak dapat dikatakan Tergugat I melakukan perbuatan wanprestasi.

Hal. 13 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



16. Bahwa seharusnya Penggugat paham jika dalam pembelian sebuah property maka selalu disertai dengan suatu perjanjian jual-beli di hadapan Notaris yang akan dibuatkan dalam suatu bentuk Akta Perjanjian, namun pada kenyataannya belum ada Akta Notaris untuk perjanjian jual-beli yang dimaksud oleh Penggugat sehingga dengan demikian Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi.

17. Bahwa jika pun adanya perjanjian jual-beli maka hal tersebut seharusnya hanya antara Penggugat dengan Tergugat II karena bagaimanapun yang menjadi pemilik dari Unit rumah susun tersebut adalah Tergugat II bukan Tergugat I sehingga dengan demikian Tergugat I yang ditunjuk sebagai marketing oleh Tergugat II tidak memiliki kompeten dalam penyerahan unit rumah susun karena hal tersebut murni tanggungjawab dari Tergugat II.

18. Bahwa atas seluruh isi posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan Tergugat I wanprestasi maka Tergugat I men-somir Penggugat untuk membuktikan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, jika Penggugat tidak dapat membuktikan bentuk perjanjian tersebut maka Penggugat tidak berhak menyatakan Tergugat I telah wanprestasi.

19. Bahwa ketentuan Pasal 227 HIR mengatur tentang syarat-syarat tentang pemberlakuan sita jaminan sebagaimana dikutip berikut ini:

“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”



20. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR di atas, ditentukan bahwa agar suatu Permohonan sita jaminan dapat dikabulkan maka permohonan sita jaminan tersebut haruslah didasarkan pada adanya alasan atau persangkaan dimana pihak Para Tergugat dalam suatu perkara dikhawatirkan akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, samping hal itu, kekhawatiran dan/atau persangkaan Penggugat dimaksud haruslah juga merupakan kekhawatiran dan/atau persangkaan nyata dan beralasan secara objektif. Artinya dalam hal ini pihak Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya upaya atau langkah-langkah Tergugat untuk mengasingkan hartanya.

21. Bahwa lagi pula faktanya, sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak ada alasan kuat yang menyatakan dan menghukum Tergugat wanprestasi yang didalilkan oleh Para Penggugat, sehingga sangat tidak beralasan dan mengada-ada pula permohonan sita jaminan tersebut, sejalan dengan dalil di atas, keharusan adanya persangkaan yang jelas dalam mengajukan permohonan sita jaminan adalah sebagaimana dinyatakan oleh mantan Hakim Agung senior Ny. Retnowulan Sutantio dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek"*, Penerbit Mandar Maju, Cetakan Kedelapan, tahun 1997 pada halaman 100, seperti dikutip sebagai berikut:

"Harus ada sangka yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;"

22. Bahwa sedangkan Yurisprudensi tetap mengenai hal ini adalah sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, yang kaidah hukumnya antara lain menyatakan:

"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) H.I.R., tidak dibenarkan."

Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta serta bukti-bukti di atas, terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat tidak memenuhi syarat adanya persangkaan berdasarkan fakta dan oleh

Hal. 15 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya tidak memiliki dasar hukum. Dengan demikian permohonan tersebut demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

23. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada point 11, karena bagaimana mungkin Para Tergugat dikenakan uang paksa (*dwangsom*), sedangkan belum ada Putusan yang pasti atas perkara yang dijalankan atau dengan kata lain belum memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tgl. 7-12-1976 No. 307 K/Sip/1976 tentang "Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti".

24. Bahwa tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaian melaksanakan Putusan dalam perkara ini adalah tidak berdasar dan tidak punya alas hukum, oleh karenanya Tergugat I menolak dalil Penggugat pada Posita Gugatan.

25. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada point 13 dalam Gugatan, karena jumlah kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat hanyalah berdasarkan asumsi belaka tanpa adanya perhitungan yang didasarkan pada bukti-bukti yang jelas, dalam memperoleh keadilan kita tidak boleh mendasarkan sesuatu hanya berdasarkan asumsi tapi harus melalui suatu bukti yang sesuai dengan fakta sebagaimana yang diatur dalam Acara Hukum Perdata.

26. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada point 12 karena dalam Gugatan Wanprestasi tidak mengenal yang namanya kerugian immaterial, jika memang Penggugat menyatakan gugatannya ini merupakan Gugatan Wanprestasi maka tidak boleh mencampurkannya dengan gugatan immaterial (hal ini telah dibahas Tergugat I dalam Eksepsi).

27. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat karena Tergugat I tidak pernah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat.

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

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I uraikan dalam Jawaban ini, Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Memeriksa Perkara *a quo* berkenan mengeluarkan Putusan sebagai berikut:

1. Menolak secara keseluruhan Gugatan No. 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. yang diajukan oleh Penggugat atau tidak dapat menerima Gugatan No. No. 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menolak sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diajukan oleh Penggugat karena tidak memiliki dasar hukum;
3. Menolak uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) karena tidak memiliki dasar hukum;
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Tergugat I mohon agar diberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Maret 2015 sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

A. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan suatu perjanjian, yaitu Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013. Bahwa di dalam Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 039/SP/ABP-T/X/2013 tersebut, pihak-pihak yang ada di dalamnya adalah PT. Royal Premier International (Tergugat I) yang diwakili oleh Moch. Awaludin (Turut Tergugat I) dan Ricky Adhi Yudhana (Turut Tergugat II) dengan Liong Indra Gunawan (Penggugat). Tidak ada pihak PT. Perkasalestari Permai sebagai Tergugat II di dalam Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013 tersebut. Sehingga Tergugat II tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa akan tetapi ditarik ikut serta di dalam gugatan Penggugat.

Hal. 17 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



2. Bahwa oleh karenanya Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat sepanjang ditujukan kepada Tergugat II tidak dapat diterima karena *error in persona*.

B. Gugatan Penggugat Obscuur Libel_

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan tidak terang isinya atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).
2. Bahwa ketentuan pasal 118 ayat (1), pasal 120 dan pasal 121 HIR tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan memedomani pasal 8 Rv sebagai rujukan *berdasarkan asas process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktik peradilan mengembangkan penerpaan eksepsi gugatan kabur (*obscure libel*) atau eksepsi gugatan tidak jelas.
3. Bahwa Penggugat telah merumuskan gugatannya secara tidak terang (*onduidelijk*) dan rancu, karena telah mencampur adukkan dua peristiwa hukum yakni kerja sama antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 28 September 2013 dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Surat Pemesanan Unit Nomor SP : 039/SP/ ABP-T/X/2013 tertanggal 28 Oktober 2013, dimana dua hal tersebut merupakan dua hubungan yang berbeda.
4. Bahwa mendasarkan pada uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat obscuur libel yaitu tidak jelas (*onduidelijk*) dan rancu.

C. Gugatan Penggugat dimana Posita Tidak Mendukung Petitum



1. Bahwa uraian di dalam posita Penggugat, Penggugat lebih menekankan kepada Surat Pemesanan Unit No. SP : 039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013 dan kerugian yang timbul akibat Wanprestasi terhadap perjanjian tersebut dimana seperti yang telah di jelaskan di atas Tergugat II bukanlah pihak di dalam Perjanjian tersebut, akan tetapi di dalam Petitumnya, Tergugat II pun ikut di minta pertanggung jawaban untuk membayar sejumlah kerugian yang di diderita oleh Penggugat.
2. Bahwa oleh karenanya mendasarkan kepada uraian tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima karena posita gugatan Penggugat tidak mendukung petitum gugatan Penggugat.

D. Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Tidak Jelas

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan para Penggugat kepada Tergugat II, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil.
2. Bahwa seperti yang telah di jelaskan berulang-ulang diatas, yang melakukan Wanprestasi adalah Tergugat I sebagai pihak di dalam Surat Pemesanan Unit No. SP : 039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013. Sedangkan untuk Tergugat II sendiri, tidak ada peristiwa atau hubungan hukum yang mendasari Tergugat II telah melakukan Wanprestasi sehingga tidak ada dasar hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat II.
3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat dalam mengajukan Gugatannya, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya, hanya asal-asalan saja dan terkesan dipaksakan untuk menarik Tergugat II. Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari Gugatan Penggugat.

E. PETITUM PENGGUGAT TIDAK JELAS

Hal. 19 dari **30** hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



1. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana diatas, bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara a quo untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, dengan Gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian Gugatan Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga Gugatan Penggugat haruslah Tidak Dapat Diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa, apa yang telah Tergugat II kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat II;
3. Bahwa adalah benar telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat II dan Tergugat I dalam kaitan jual beli unit **Rumah Susun Hunian Aeropolis Crystal Residence Tower 1**, dimana Tergugat II selaku (penjual) dan Tergugat I selaku (pembeli), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 29 September 2013 (**Bukti T II-1**);
4. Bahwa dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 29 September 2013 antara Tergugat II dan Tergugat I tersebut menerangkan :
 - Bahwa Tergugat I bermaksud membeli secara kolektif 222 (dua ratus dua puluh dua) dan 31 (tiga puluh satu) satuan rumah susun non hunian **Aeropolis Crystal Residence Tower 1** dari Pihak Tergugat II, yang kemudian oleh Tergugat I *dijual kembali kepada pihak Ketiga (Penggugat) dengan program dan benefit khusus dari Tergugat I*. Dimana hal ini termuat dalam konsideran pada Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Bersama antara Tergugat II dan Tergugat I.

- Bahwa dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 29 September 2013 antara Tergugat II dan Tergugat I tersebut juga memuat suatu ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, yang salah satu ketentuannya pada Poin 4 ayat (2) angka 5 tentang Hak dan Kewajiban Tergugat I menerangkan :

“Pihak Kedua (Tergugat I) bertanggung jawab penuh kepada Pihak Ketiga (dalam hal ini Penggugat) selaku pembeli dalam hal pemberian janji-janji baik secara tertulis maupun tidak tertulis, promosi dan benefit khusus yang ditawarkan Pihak Kedua (Tergugat I) kepada Pihak Ketiga (dalam hal ini Penggugat), dan oleh karenanya Pihak Kedua (Tergugat I) dengan ini membebaskan Pihak Pertama (Tergugat II) dari segala tuntutan dan gugatan dari Pihak Ketiga (dalam hal ini Penggugat) atas janji-janji baik yang tertulis maupun tidak tertulis, promosi dan benefit khusus yang diberikan kepada Pihak Ketiga (dalam hal ini Penggugat).”

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, jika ada hubungan hukum baru berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Pihak ketiga (dalam hal ini Penggugat), Pihak Tergugat II sama sekali tidak turut campur serta tidak ada tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I dalam perjanjian atau pun hubungan hukum yang baru tersebut.

5. Bahwa adalah tidak benar dalil Penggugat dalam Gugatannya pada poin 1 dan poin 2 pada intinya menyatakan :

“Tergugat I adalah sebagai marketing atau pihak yang memasarkan, menawarkan, menjual unit-unit yang ditunjuk oleh Tergugat II serta pernyataan Penggugat yang pada tanggal 28 Oktober 2013 telah melakukan pemesanan dan pembelian dengan cara pembayaran tunai keras atas 2 (dua) unit hunian rumah susun (Unit Residence) Al-Baiti Premier Service

Hal. 21 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence, yang terletak di lokasi Jl. Raya Marsekal Surya Dharma, Tangerang, Banten *kepada Tergugat II melalui Tergugat I* sesuai dengan Surat Pemesanan Unit Nomor SP : 039/SP/ ABP-T/X/2013 tertanggal 28 Oktober 2013". dikarenakan :

- Tergugat II dalam hal ini sama sekali *tidak mengetahui mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat juga tidak turut campur* mengenai hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat dalam kaitan jual beli *berdasarkan Surat Pemesanan Unit Nomor SP : 039/SP/ ABP-T/X/2013 tertanggal 28 Oktober 2013*, yang ditandatangani oleh Pihak Tergugat I yang diwakili oleh Turut Tergugat I sebagai Direktur Pemasaran dan Turut Tergugat II sebagai Marketing selaku (penjual) serta Penggugat selaku (pembeli).
 - Bahwa *Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 29 september 2013 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Pihak Tergugat II dan Pihak Tergugat I*, merupakan dua hubungan hukum yang berbeda dan berdasarkan perjanjian yang berbeda dengan Surat Pemesanan Unit Nomor SP : 039/SP/ ABP-T/X/2013 tertanggal 28 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh Pihak Tergugat I dan Penggugat.
 - Bahwa dalam Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan "*suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga juga tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya*".
6. Bahwa karenanya terbukti, Tergugat II *sama sekali tidak melakukan wanprestasi apapun*, maka tidak ada kerugian-kerugian baik secara materiil maupun imateriil yang dialami *Penggugat yang nyata-nyata ditimbulkan oleh tindakan-tindakan Tergugat II*. Dan karenanya Tergugat II mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak seluruh permintaan ganti rugi dari Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam petitum surat Gugatan pada poin 6, poin 7 dan poin 8;
7. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan pada bagian Eksepsi diawal, karenanya juga sangatlah beralasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak segala hal yang dimintakan Penggugat

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)



untuk membayar uang paksa atau Dwangsom, sebagaimana petitum Gugatan poin 9;

8. Bahwa demikian pula halnya dengan tuntutan sita jaminan yang diuraikan pada poin 14 Surat Gugatan serta *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan Penggugat pada Petitum poin 11 haruslah dikesampingkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Selain dikarenakan terbukti Gugatan yang diajukan Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat, permohonan itu sendiri tidak beralasan serta senyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 227 HIR Jo. Pasal 180 HIR.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *Menolak* Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan C.q. Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara berkenan memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi - eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya - biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan C.q. Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*)

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 655/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Sel, tanggal 20 Agustus 2015 , dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Hal. 23 dari **30** hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013, adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng mengembalikan uang pokok milik Penggugat sejumlah Rp.1.083.966.800,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu delapan ratus rupiah). kepada Penggugat, yang harus dibayar secara penuh dan seketika, 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng, membayar kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun, atas hilangnya keuntungan atas uang sewa kepada Penggugat, terhitung sejak tanggal 28 Oktober 2013 (saat penandatanganan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013) sampai Para Tergugat melaksanakan isi Putusan ini, yang harus dibayar secara penuh dan seketika;
6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada Putusan ini ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini sebesar Rp. 1.116.000,- (Satu juta seratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 655/Pdt. G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 02 September 2015 yang dibuat oleh : YANWITRA,SH.MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tanggal 20 Agustus 2015, telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Penggugat dan kepada

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

Terbanding II semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2015, diberitahukan kepada Terbanding III semula Turut Tergugat I dan kepada Terbanding IV semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Oktober 2015 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Oktober 2015, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 10 Nopember 2015 dan Terbanding II semula Tergugat I pada tanggal 20 Nopember 2015 serta diserahkan kepada Terbanding III semula Turut Tergugat I kepada Terbanding IV semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 18 Nopember 2015 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 17 Pebruari 2016 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Pebruari 2016, selanjutnya kontra memori banding tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di kirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta dengan suratnya Nomor : W10.U3/493/HK.02/02/2016 tanggal 29 Pebruari 2016 ;

Menimbang, bahwa kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , tanggal 12 Oktober 2015 Nomor : 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada kuasa hukum Terbanding I semula Penggugat dan Terbanding II semula Tergugat I masing-masing telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , tanggal 26 Oktober 2015 Nomor : 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada kuasa hukum Terbanding III semula Turut Tergugat I dan Terbanding IV semula Turut Tergugat II masing-masing telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui

Hal. 25 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 28 Oktober 2015 Nomor : 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dengan lengkap dalam berkas perkara ini dianggap pula telah tercantum disini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana menurut undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Agustus 2015, telah membaca dan memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II tertanggal 26 Oktober 2015 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat tertanggal 17 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam perkara Nomor: 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Agustus 2015 pada pokoknya dalil gugatan adalah Wanprestasi yang mana dasarnya adalah surat pemesanan unit AI-BAITI PREMIER SERVICE RESIDENCE Nomor: SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I (PT.ROYAL PRIMIER INTERNASIONAL) dengan Penggugat (LIONG INDRA GUNAWAN) ;

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

- b. Bahwa dalam persidangan terdapat fakta hukum bahwa LION INDRA GUNAWAN membeli 2 (dua) unit hunian AI-BAITI PREMIER SERVICE RESIDENCE lantai 3 Nomor. 18 , 19 type STD.1 dari Tergugat I (PT.ROYAL PRIMIER INTERNASIONAL) seharga Rp.1.083.966.400,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah) dan harga sudah di lunasi oleh Penggugat (LIONG INDRA GUNAWAN);
- c. Bahwa dalam membeli hunian tersebut Penggugat (LIONG INDRA GUNAWAN) melalui MOCH.AWALUDIN dan RICKY ADHI YUDHANA dalam kapasitasnya sebagai Direktur marketing dan Manager marketing Tergugat I (PT.ROYAL PRIMIER INTERNASIONAL) ;
- d. Bahwa terdapat fakta persidangan bahwa PT.ROYAL PRIMIER INTERNASIONAL tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada LIONG INDRA GUNAWAN sebagai pembeli, maka kemudian ada kesepakatan keduanya bahwa PT. ROYAL PRIMIER INTERNASIONAL akan mengembalikan uang pembelian melalui 4 (empat) tahap pembayaran ;
- e. Bahwa oleh karena surat pemesanan unit AI-BAITI PREMIER SERVICE RESIDENCE Nomor: SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013 yang membuat PT. ROYAL PRIMIER INTERNASIONAL dengan LIONG INDRA GUNAWAN maka secara yuridis formal hanya mengikat dan menjadi undang-undang pihak-pihak yang membuatnya ;
- f. Bahwa oleh karena PT.PERKASA LESTARI PERMAI (Pembanding semula Tergugat II) tidak ikut membuat dan menandatangani surat pemesanan unit hunian tersebut diatas, maka tidak ada dasar untuk menyatakan PT. PERKASA LESTARI PERMAI telah melakukan Wanprestasi, sehingga PT. PERKASA LESTARI PERMAI harus dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan tersebut ;

Hal. 27 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Pembanding semula Tergugat II mohon Putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding ;
- Menolak gugatan Penggugat sepanjang berkaitan dengan kedudukan Pembanding semula Tergugat II dalam perkara Nomor: 655 /Pdt .G / 2014/PN.Jkt.Sel ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Tergugat II , maka Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Pebruari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa menurut Terbanding semula Penggugat , Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum dengan penerapan hukum yang tepat, benar dan lengkap terhadap gugatan Penggugat ;
- b. Bahwa sesuai surat pemesanan unit Nomor: SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013, bahwa penjual yaitu Terbanding II / Tergugat I melalui pengembang Pembanding / Tergugat II akan menyerahkan fisik unit Service Residence kepada pembeli yaitu Penggugat selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal selesai pembangunan atau ILH dan IPB yang dibutuhkan telah terbit dari instansi pemerintah (vide bukti P-5) ;
- c. Bahwa pertimbangan Judex Factie pada halaman 33. 34 dan 35 telah tepat dan benar dan berdasarkan bukti yang diajukan oleh Terbanding I / Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-15 terdapat hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat dan akibat hubungan hukum tersebut Para Tergugat telah Wanprestasi dan menimbulkan kerugian terhadap Penggugat / Terbanding I ;
- d. Bahwa Tergugat I telah memberikan jaminan bilyet giro untuk pembayaran kembali kepada Terbanding I semula Penggugat, namun bilyet giro tersebut tidak ada dananya terhadap Tergugat I /

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)



Terbanding II dan tergugat II / Pembanding tidak dilakukan somasi, namun Para Tergugat tidak mengembalikan uang milik Penggugat /

Terbanding I yang telah dibayarkan kepada Tergugat I secara tunai sebesar Rp.1.083.966.400,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah) atas pemesanan dan pembelian 2 (dua) unit hunian rumah susun kepada Tergugat II (Pembanding) melalui Tergugat I, namun Pembanding tidak menyelesaikan bangunan yang Penggugat /. Terbanding I pesan, dengan demikian Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi / Ingkar janji kepada Penggugat / Terbanding I ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut , Terbanding I semula Penggugat mohon putusan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsinya yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat I sudah tepat dan benar maka oleh karena itu Putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsinya yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Pembanding semula Tergugat II , Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II dalam eksepsinya mengemukakan antara lain sebagai berikut :

Hal. 29 dari 30 hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat error in persona dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi berdasarkan suatu perjanjian yaitu surat Pemesanan unit Nomor : SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013, Bahwa didalam surat pemesanan unit Nomor : SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tersebut, pihak-pihak yang ada didalamnya adalah PT. ROYAL PRIMER INTERNASIONAL (Tergugat I) yang diwakili oleh MOCH.AWALUDIN (Turut Tergugat I) dan RICKY ADHI YUDHANA (Turut Tergugat II) dengan LIONG INDRA GUNAWAN (Penggugat) , tidak ada pihak PT. PERKASA LESTARI PERMAI (Tergugat II) didalam surat pemesanan tanggal 28 Oktober 2013 tersebut, sehingga Tergugat II tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa akan tetapi ditarik ikut serta di dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yaitu surat pemesanan unit Nomor : SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013, maka terdapat fakta bahwa LIONG INDRA GUNAWAN (Terbanding I semula Penggugat) adalah sebagai pembeli yang menyatakan sepakat dan setuju untuk memesan unit ALBAITI PREMIER SERVICE RESIDENCE Tangerang Banten dari pengembang PT.PERKASA LESTARI PERMAI (INTILAND GROUP) di bawah koordinasi program PT.ROYAL PRIMER INTERNASIONAL yang berkedudukan di Jakarta sebagai penjual ; dan yang dipesan adalah 2 (dua) unit hunian seluruhnya seharga Rp.1.083.966.400,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah) Rekening Bank penjual adalah rekening PT.ROYAL PRIMER INTERNASIONAL Terbanding II semula Tergugat I ;

Bahwa yang menandatangani surat pemesanan tersebut adalah pembeli : LIONG INDRA GUNAWAN (Terbanding I semula Penggugat) dan MOCH.AWALUDIN dan RICKY ADHI YUDHANA dari pihak penjual ;

Menimbang, bahwa terdapat fakta persidangan bahwa MOCH.AWALUDIN dan RICKY ADHI YUDHANA adalah dari PT.ROYAL PRIMER INTERNASIONAL (Terbanding II semula Tergugat I) dan Pembanding semula Tergugat II tidak ikut membuat dan menandatangani surat pemesanan unit Nomor : SP.039/SP/ABP-T/X/2013 tanggal 28 Oktober 2013;

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 bukti P-6a, P-6b, P-6c, P-7a, P-7b bahwa Terbanding I semula Penggugat telah membayar lunas dua unit hunian yang dipesannya seharga Rp.1.083.966.400,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu empat ratus rupiah) kepada Terbanding II semula Tergugat I dan bukan kepada Pembanding semula Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terdapat fakta tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Pembanding semula Tergugat II dengan Terbanding I semula Penggugat dalam pemesanan 2 (dua) unit hunian yang dilakukan oleh Terbanding I semula Penggugat tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1 yang berupa perjanjian kesepakatan bersama tanggal 28 September 2013 yaitu antara yaitu antara PT.PERKASA LESTARI PERMAI (Pembanding semula Tergugat II) sebagai pihak pertama dan PT.ROYAL PRIMIIR INTERNASIONAL (Terbanding I semula Tergugat I) sebagai pihak kedua, yang mana pihak pertama adalah perusahaan yang bergerak dalam pembangunan perumahan dan pihak kedua sebagai pembeli secara kolektif 222 (dua ratus dua puluh dua) satuan rumah susun non hunian ACR Tower I dari pihak I dan selanjutnya pihak kedua akan dijual kembali kepada pihak ketiga dengan program dan benefit khusus dari pihak kedua ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama pada pasal 4 yang mengatur tentang hak dan kewajiban pada 4.2 angka 5 diatur :

“ Pihak kedua bertanggung jawab penuh kepada pihak ketiga selaku pembeli dalam hal pemberian janji-janji baik yang tertulis maupun tidak tertulis, promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh pihak kedua kepada pihak ketiga dan oleh karenanya pihak kedua dengan ini membebaskan pihak pertama dari segala tuntutan dan gugatan dari pihak ketiga atas janji-janji baik yang tertulis maupun tidak tertulis , promosi dan benefit khusus yang diberikan kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama pada pasal 6 tentang pengalihan pada 6.1 disebutkan :

Hal. 31 dari **30** hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



Pihak kedua dapat mengalihkan unit satuan rumah susun kepada pihak ketiga dengan ketentuan :

1. Pihak kedua wajib memberitahukan kehendaknya tersebut secara tertulis selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pengalihan untuk mendapatkan persetujuan dari pihak pertama ;
2. Pihak kedua wajib membayar Booking Fee (BF) dan melunasi pembayaran satuan rumah susun yang hendak dialihkan kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung tidak ada satu alat buktipun baik yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat maupun Terbanding II semula Tergugat I , yang bisa membuktikan bahwa pesanan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat I telah mendapat persetujuan dari Pembanding semula Tergugat II dan juga tidak ada satu alat buktipun kalau Terbanding II semula tergugat I telah membayar Booking Fee (BF) dan melunasi pembayaran satuan rumah susun yang hendak dialihkan kepada Terbanding I semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas maka menurut hemat Pengadilan Tinggi , eksepsi dari Pembanding semula Tergugat II haruslah diterima dan Pembanding semula Tergugat II haruslah dikeluarkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Pembanding semula Tergugat II diterima dan Pembanding semula Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini dan menurut hemat Pengadilan Tinggi putusan dalam pokok perkara sepanjang berhubungan dengan Terbanding II semula Tergugat I sudah tepat dan benar , maka pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi dan putusan tersebut dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan Nomor : 655/Pdt.G /2014 / PN.Jkt.Sel tanggal 20 Agustus 2015 dapat dikuatkan dengan perbaikan amar



putusan yang selengkapny akan dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding II semula Tergugat I dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara didalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang RI No. 20 tahun 1947 dan pasal 26 ayat (1) Undang-undang RI No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat I seluruhnya ;
- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II ;
- Mengeluarkan Pembanding semula Tergugat II sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 655/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 20 Agustus 2015 dengan perbaikan sehingga amar Putusan sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
 3. Menyatakan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013, tanggal 28 Oktober 2013, adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum;
 4. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang pokok milik Penggugat sejumlah Rp.1.083.966.800,- (satu milyar delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh enam ribu delapan ratus rupiah). kepada Penggugat, yang harus dibayar secara penuh dan seketika, 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;

Hal. 33 dari **30** hal. Putusan No. 142PDT/2016/PT.DKI



5. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun, atas hilangnya keuntungan atas uang sewa kepada Penggugat, terhitung sejak tanggal 28 Oktober 2013 (saat penandatanganan Surat Pemesanan Unit No.SP : 039/SP/ABP-T/X/2013) sampai Tergugat I melaksanakan isi Putusan ini, yang harus dibayar secara penuh dan seketika;
6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada Putusan ini ;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini sebesar Rp. 1.116.000,- (Satu juta seratus enam belas ribu rupiah);
8. Menghukum Terbanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Kamis** tanggal **17 Maret 2016** oleh Kami : **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **ASLI GINTING, SH.MH** dan **H.MOCHAMAD HATTA, SH.MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 142/Pen/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 26 Pebruari 2016, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin** tanggal **28 Maret 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **SUHARYANTO, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS



ASLI GINTING,SH.MH.

ELANG PRAKOSO WIBOWO,SH.MH.

H.MOCHAMAD HATTA, SH.MH,

PANITERA PENGGANTI,

SUHARYANTO,SH.MH

Perincian biaya banding :

- | | | |
|-----------------------|-------|-----------|
| 1. Meterai | : Rp. | 6.000.- |
| 2. Redaksi | : Rp. | 5.000,- |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : Rp. | 139.000.- |

Jumlah : Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)